



**HAL**  
open science

## Forme imaginée, forme construite : conception et stratégies de projet sur l'Ile de Nantes

Thomas Prudor

► **To cite this version:**

Thomas Prudor. Forme imaginée, forme construite : conception et stratégies de projet sur l'Ile de Nantes. Architecture, aménagement de l'espace. 2015. dumas-01387979

**HAL Id: dumas-01387979**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01387979>**

Submitted on 26 Oct 2016

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Distributed under a Creative Commons Attribution - NonCommercial - NoDerivatives 4.0 International License

Thomas Prudor

Séminaire de mémoire Fragments de ville et Questions patrimoniales, sous la direction de  
Gilles Bienvenu, 2015

# FORME IMAGINÉE - FORME CONSTRUITE

CONCEPTION ET STRATÉGIES DE PROJET SUR L'ÎLE DE NANTES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

Remerciements :

À Gilles Bienvenu, maître du séminaire de mémoire, pour son érudition et ses conseils.

À David Polinière, chef de projet à la SAMOA, et Xavier Bouanchaud, architecte co-fondateur de l'agence Forma 6, pour avoir accepté de me recevoir et de répondre à mes questions.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

**7 INTRODUCTION****11 PARTIE I - LE PROJET ÎLE DE NANTES****13 1 // HISTOIRE DE L'URBANISME**

15 Les débuts de l'urbanisme

17 Les modèles en urbanisme

20 La critique des modèles : visions pragmatiques

21 Remise en cause des modèles, de la ville-objet à la ville-phénomène

23 Les tendances de l'urbanisme contemporain

**25 2 // LE PROJET URBAIN EN FRANCE**

25 Les débuts de la rationalisation, Haussmann à Tony Garnier

27 Le rationalisme français, urbanisme et réglementation avant 1967

30 HORS TEXTE : ZAC ET PLU

35 Le projet urbain après le tournant du "retour à l'urbain"

37 Le tournant du secteur Masséna : Portzamparc et la ville de l'âge III

**41 3 // LE PROJET ÎLE DE NANTES**

41 Des îles de Loire à l'Île de Nantes

43 Un projet pour l'Île de Nantes

45 Lancement du projet urbain

45 Jeu d'acteurs du projet Île de Nantes

**49 PARTIE II - FORME IMAGINÉE****51 1 // L'URBANISTE ALEXANDRE CHEMETOFF**

51 Une formation déterminante : l'École d'Horticulture de Versailles

52 Deux projets intéressants quant à sa démarche

53 Urbanisme de révélation et influence du paysagisme

53 Paysagiste et urbaniste

**55 2 // LES INTENTIONS POUR L'ÎLE DE NANTES**

55 La Loire retrouvée

55 Relation avec l'existant

57 Une déclinaison de projets, une teinte par quartier

**61 3 // FORME IMAGINÉE, MOYENS DE RÉALISATION**

61 L'adaptation du PLU

63 Orientations d'Aménagement et prescriptions architecturales et paysagères

65 Le plan-guide, découverte du territoire et stratégies de projet

**69 PARTIE III - FORME CONSTRUITE****71 1 // FORME CONSTRUITE**

- 71 La place du privé dans l'investissement
- 73 Zones stratégiques et effets d'entraînement
- 75 Opérations exemplaires

**77 2 // ÉTUDE DE QUELQUES SÉQUENCES URBAINES**

- 77 Quai François Mitterrand et opération Habiter les Quais I par Nicolas Michelin
- 81 Rue Lanoue Bras de Fer et opération Île Rouge par Forma 6
- 87 Boulevard de la Prairie au Duc et opération Île Extenso par Christian de Portzamparc
- 91 Rue René Viviani et opérations Playtime et Arboréa par Tetrarc

**95 PARTIE IV - CONCLUSION**

- 97 Forme imaginée - Forme construite
- 98 La méthode Chemetoff
- 101 Île de Nantes phase II : le tournant de la méthode Smets

**103 PARTIE V - ANNEXES**

- 105 Bibliographie
- 106 Liste des opérations de la phase I du projet Île de Nantes
- 108 Entretiens

## INTRODUCTION

Les projets urbains jalonnent l'histoire des villes, les renouvelant et les agrandissant fragments par fragments. A Nantes, le lotissement de ce que l'on appellera l'île Feydeau continuera, même après le comblement des bras de Loire ceinturant cette île, à représenter l'image de Nantes, au même titre que l'aménagement des Cours Saint-Pierre et Saint-André, sous lesquels circule le canal Saint-Félix permettant à l'Erdre de se jeter dans la Loire. Ces fragments de ville définissent le visage de Nantes, leur unité temporelle permettant un saut dans l'histoire de cette ville. De la même manière, la reconstruction de la rue du Calvaire témoigne de l'architecture d'après-guerre, reliant le quartier classique de la place Royale au quartier bourgeois de la place Delorme. La forme urbaine que génère ces projets urbains est révélatrice des intentions, des conceptions de la ville qu'ont leurs auteurs, ainsi que de l'époque à laquelle elle fut générée.

Avant d'aller plus avant, il est nécessaire d'explicitier les termes de forme urbaine et de projet urbain. Sans définition exacte, nous pouvons néanmoins définir la forme urbaine comme le rapport qu'entretient le bâti avec l'espace public. Cette définition de la forme urbaine est déjà un outil critique des tissus urbains, la forme urbaine étant finalement un outil d'analyse des tissus urbains. Cette expression s'est développée dans les années 60/70 sous l'impulsion des travaux de S. Muratori et A. Rossi sur la typomorphologie. Comparé au projet architectural, le projet urbain présente un degré de complexité supérieur : l'architecte maîtrise la phase de conception et de réalisation, tandis que l'urbaniste maîtrise la conception et la réalisation de l'espace public, mais a peu de prise sur les îlots et sur l'espace privé. Pour faire appliquer et faire avancer son projet, il doit trouver des moyens d'agir sur l'espace des îlots pour qu'ils soient cohérents avec la conception de l'espace public, essentiellement dans le traitement des façades et des accès, ainsi que du programme en lien avec l'espace public. C'est l'aspect idéologique, théorique de la conception du projet urbain qui m'a tout d'abord intéressé, ainsi que sa relation avec la forme concrète de la ville, les liens qui s'établissent entre la pensée et la réalisation du projet urbain.

Le projet urbain a énormément évolué au fil du temps, passant d'une volonté impérieuse, royale, à un projet politique négocié et partagé : du projet urbain d'Hausmann à Paris, de volonté impériale imposée à la ville et à ses habitants, aux ZAC actuelles, projets partagés et négociés entre les multiples acteurs de la ville, de nombreux changements dans les méthodes et les conceptions ont eu lieu, allant toujours plus en avant sur les domaines de la participation, de l'adaptation, de la prise en compte de l'environnement et du "déjà-là". La multiplicité des acteurs du projet urbain, avec leurs intérêts communs ou divergents, leurs langages différents, représente une complexité dans le montage de ces projets. Les acteurs du projet urbain qui nous intéresseront principalement dans ce mémoire seront les concepteurs de la forme imaginée et ceux de la forme construite, urbanistes et architectes.

Pour étudier la conception du projet urbain, j'ai voulu porter ce mémoire sur l'étude d'un projet urbain emblématique de cette dernière décennie, le médiatique projet Île de Nantes. Bien que nombre d'études aient été publiées sur ce projet, aucune n'abordait cette relation entre le projet urbain "imaginé" et la forme concrète, "construite" du projet Île de Nantes. De plus, étant un projet local et les intentions de l'urbaniste ayant été largement publiées, le terrain d'investigation représentait un terrain fertile. Son échelle en fait un des projets urbains les plus importants en Europe. La personnalité et les idées de l'urbaniste jouant un rôle déterminant dans

la conception du projet urbain, j'ai choisi de me concentrer sur la phase I dirigée par Alexandre Chemetoff. Etant terminée, cela permet d'avoir un aperçu du travail effectué pendant ses dix années sur Nantes.

Une fois ce terrain d'étude posé, de nombreuses questions se posent : comment fonctionne le projet urbain contemporain ? Quel est le rôle de l'urbaniste, quelles sont ses intentions et comment peut-il faire passer ses intentions du papier à la réalité ? Là réside une des complexités du projet urbain en France : l'urbaniste conçoit un projet urbain mais ce sont bien les architectes, associés aux investisseurs, qui réalisent la forme concrète du projet urbain. Comment organiser un suivi des intentions, quels rapports entretiennent les architectes des opérations avec le projet imaginé par l'urbaniste ? Ensuite, quelle forme urbaine produit le projet Île de Nantes, comment le qualifier ? Ce rapport entre la conception du projet urbain et sa réalisation est le cœur de ce mémoire : **quels rapports entretiennent la forme urbaine imaginée par l'urbaniste et la forme urbaine construite au sein du projet urbain de l'île de Nantes I ?**

J'ai organisé la réponse à cette problématique autour de trois parties : une première portant sur le contexte, du plus large au plus précis, du projet Île de Nantes; une seconde portant sur la conception, la forme imaginée du projet Île de Nantes; la troisième portant sur la réalisation, la forme construite du projet Île de Nantes.

Dans la première partie, il était nécessaire d'aborder l'histoire de l'urbanisme et son développement idéologique pour comprendre les différences essentielles entre un projet conçu par Rem Koolhaas et Alexandre Chemetoff. Ensuite, il était nécessaire de donner le contexte urbain en France, des positions particulières de la France aux règles urbaines qu'elle a progressivement mis en place sur tout son territoire. Enfin, le contexte précis du territoire de l'île de Nantes, du montage de l'opération urbaine et du jeu d'acteurs qu'elle met en place est essentiel pour saisir la place de chacun dans ce projet pour la suite du mémoire.

Dans la seconde partie, nous commençons par un portrait d'Alexandre Chemetoff, sa formation et ses postures face au projet urbain, puis nous abordons la proposition pour le projet Île de Nantes et les méthodes et moyens pour concrétiser ses intentions. Cela nous permet de comprendre les intentions et les méthodes de conception de Chemetoff, le socle de stratégies d'aménagement sur lequel vont se baser les architectes des opérations afin de réaliser leur projets.

Dans la troisième et dernière partie, nous allons présenter la forme construite du projet Île de Nantes : que nous disent-elles du projet, quelles sont-elles ? Les opérations seront analysées à plusieurs échelles, tout d'abord à l'échelle globale de l'île nous verrons la place du privé dans le projet, les stratégies d'entraînement et d'attractivité par l'espace public; ensuite à l'échelle de la rue en prenant quatre séquences urbaines en exemple afin de voir les gabarits, les accès; enfin l'échelle architecturale avec la gestion du rapport à l'espace public pour quelques opérations : accès, rapport au paysage, programme, gabarits, rapport à l'existant et au patrimoine. L'étude de ces séquences urbaines témoigne du rapport qu'entretient la forme construite avec la forme imaginée et des rapports entre architectes et urbaniste : confiance, communication, respect des règles établies.

Ce mémoire ne saurait être complet sans une critique de la méthode Chemetoff, entre communication et action concrète, ainsi qu'une comparaison avec la méthode de Marcel Smets,

en charge de la phase II du projet Île de Nantes depuis 2012. D'autres projets urbains actuellement en cours de réalisation en France ont des méthodes de conception différentes, comme le projet Lyon confluence 2 dirigé par Herzog et de Meuron.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

# PARTIE I

## LE PROJET ILE DE NANTES

HISTOIRE DE L'URBANISME, PROJET URBAIN EN FRANCE, PROJET ILE DE NANTES

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

“  
*L'architecture moderne s'est faite contre la ville. Du "Plan Voisin de Paris" à la rénovation du XIII<sup>e</sup> arrondissement, la même logique de destruction substitue à un morceau de ville une collection d'objets.*”

*Vers une architecture urbaine, in Formes urbaines, de l'îlot à la barre. Ph. Pannerai, J. Castex, J.Ch. Depaule, Dunod, Paris : 1977*

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## INTRODUCTION

Le projet Île de Nantes est une opération de renouvellement urbain à la taille inédite en Europe, 337 hectares au cœur de la métropole nantaise et un potentiel de construction de plusieurs millions de mètres carrés, mais avant d'entrer dans le détail du projet il est nécessaire de comprendre le contexte dans lequel il a été élaboré. L'urbanisme, après s'être principalement développé autour de deux conceptions de l'homme et de la ville, a changé dans les années 70 de paradigme. Se développant alors dans trois directions entretenant un rapport différent entre le site et le programme, il convient d'analyser ces directions pour comprendre les orientations théoriques, conceptuelles, du projet Île de Nantes. Il est également nécessaire de faire un retour sur l'urbanisme français, ses spécificités et les outils qu'il développa au cours du temps, le PLU et la ZAC étant les principaux outils actuellement utilisés. Enfin, nous verrons l'histoire du territoire de l'Île de Nantes et les origines du projet, son montage, les acteurs qu'il met en jeu. Ce socle contextuel nous permettra d'avoir tous les éléments pour aborder en détail le projet Ile de Nantes, de sa forme imaginée à sa forme construite.

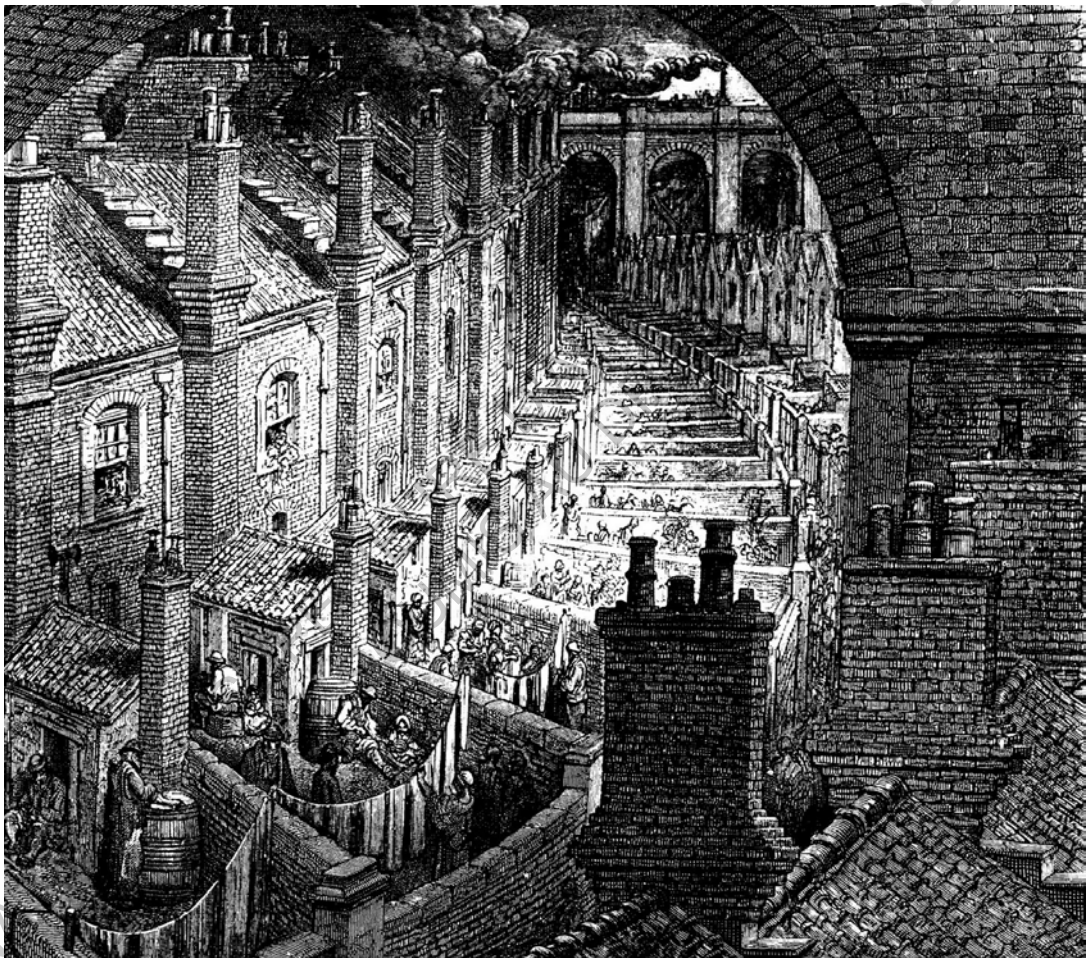
### 1 // HISTOIRE DE L'URBANISME

L'urbanisme est une discipline apparue progressivement au cours de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, née de la critique de la ville de l'ère industrielle. Contrairement aux anciennes manières de faire la ville tenant plutôt de l'embellissement, l'urbanisme a des prétentions scientifiques, ce qui dote ses solutions d'une certaine universalité, que l'on ne pourrait donc discuter. Comme le dira Le Corbusier, l'urbanisme est «*le point de vue vrai*»<sup>1</sup>. Le terme d'urbanisme fut employé à l'origine par l'urbaniste catalan Ildefons Cerdà, auteur du plan d'extension de Barcelone, l'*Eixample*, en 1859, et de la *Teoría Geneal de la Urbanización* en 1867, un des premiers ouvrages modernes concernant l'urbanisme.

La critique de la ville industrielle est née du regard neuf que des penseurs ont porté sur la ville industrielle, qui prit des formes et des proportions inédites dans l'histoire des villes. Cette critique prendra deux formes; tout d'abord un constat de la situation : classe ouvrière vivant dans des taudis, villes tentaculaires, congestionnées et insalubres, aliénation de l'homme par le travail, perte des repères, etc. ; et ensuite une volonté de changer cet état de fait, de répondre à ce «chaos» par «l'ordre»<sup>2</sup>. Cet ordre orientera l'urbanisme dans deux grandes directions, le passé et le futur (nous nous appuyerons sur l'ouvrage référent de Françoise Choay, *Urbanisme - Utopies et réalités* pour l'étude de celles-ci), des directions dont l'urbanisme contemporain est toujours l'héritier (ce que nous verrons dans l'article de Françoise Fromonot paru dans *Criticat #8, Manières de classer l'urbanisme*). L'étude de l'histoire des idées en urbanisme nous permettra de comprendre plusieurs choses : d'une part, les tendances urbanistiques de la France au cours du XX<sup>e</sup> siècle, de l'autre la base idéologique des manières de faire l'urbanisme de ces 40 dernières années.

1 Citation de Le Corbusier in *Urbanisme - Utopies et réalités*, Françoise Choay, Seuil, Paris, 1965.

2 «*Les grandes villes, et Paris surtout, sont de tristes spectacles à voir ainsi, pour quiconque pense à l'anarchie sociale que traduit en relief, avec une hideuse fidélité, cet amas informe, ce fouilli de maisons*» Victor Considerant in *Urbanisme - Utopies et réalités*. Nous pouvons également citer Lewis Mumford parlant de la ville du XIX<sup>e</sup> siècle dans *The Culture of Cities*, Brace & Cie, New York, 1932 «*The non-plan of the non city*» p.183.



Gustave Doré, *Over London by Rail*, paru dans *London, a pilgrimage*, 1872.

Illustrateur et sculpteur reconnu du XIX<sup>e</sup> siècle, Gustave Doré nous présente le développement sans fin de maisons ouvrières étriquées et étouffées, toutes identiques, à Londres. Pour les philanthropes du XIX<sup>e</sup> siècle, l'urgence est à l'action pour réformer la ville industrielle vers plus de respect de la condition ouvrière.

## Les débuts de l'urbanisme

La révolution industrielle, commencée au début du XIX<sup>e</sup> siècle en Grande-Bretagne, se développera progressivement dans les grands puissances occidentales : Allemagne, France et États-Unis. Ses effets sur la société et la ville seront sans précédents, bouleversant le regard sur celle-ci par de grands penseurs contemporains de cette période, faisant le constat et la critique d'une révolution : Engels, Fourier, Ruskin, Sitte, mais également Zola ou Hugo.<sup>3</sup>

La révolution industrielle a drainé la population des campagnes vers les villes, lieux de l'industrie et du travail, la démographie des villes connaissant alors une poussée phénoménale<sup>4</sup>. Ne tenant plus à l'intérieur de ses murs, les villes débordent de leurs limites et se développent de façon tentaculaire dans la campagne alentours en banlieues industrielles ou d'habitat de classe moyenne. La densité de population est telle que l'on perce, pour des raisons d'intensité des flux et de salubrité, de grandes artères à l'intérieur des villes. Le Paris d'Hausmann en est un exemple : il annexe les communes limitrophes, faisant passer Paris de 12 à 20 arrondissements, et perce de grandes artères dans le tissu médiéval, bordant ces boulevards de grands immeubles au caractère homogène, Paris entre dans l'ère industrielle. De la même façon, le développement du chemin de fer bouleverse le paysage : les gares deviennent les nouvelles entrées de la ville, les faisceaux ferrés créent de nouvelles limites et de nouveaux horizons. Les quartiers se spécialisent, s'organisent : quartier d'affaires autour de la Bourse, quartier de la Gare, quartiers d'habitations privilégiées en périphérie. De grands bâtiments, à l'échelle de la grande ville, apparaissent : hôtel de ville, grands magasins (*Le Bon Marché* à Paris en 1850 par exemple), grands cafés et grands hôtels, etc. La ville tentaculaire efface la limite conventionnelle entre ville et campagne, la première se fondant dans la deuxième, l'éliminant progressivement au profit de l'industrie.

Tous ces bouleversements dans le fonctionnement même de la société et du territoire entraînent des réactions : beaucoup de médecins et de philanthropes s'inquiètent du sort réservé aux ouvriers, logés dans des taudis, aliénés par un travail segmenté et répétitif, exploités dans un rapport patron - ouvrier déséquilibré. La ville est insalubre, les épidémies se multiplient, les avancées dans le domaine médical préconisent l'ouverture au vent et à la lumière, seuls garants d'une bonne santé pour tous. Parmi eux, on peut citer Engels qui, dans son ouvrage *La situation de la classe laborieuse en Angleterre*, réalise des enquêtes très précises et documentées sur la situation désastreuse des ouvriers en Grande-Bretagne. Unanimes quant aux dysfonctionnements du modèle industriel, les grands penseurs de ce que Françoise Choay appelle le «pré-urbanisme»<sup>5</sup> prennent dans leurs propositions des directions diamétralement

<sup>3</sup> Leurs principaux ouvrages traitant de l'évolution de la ville : Engels (*La situation de la classe laborieuse en Angleterre* 1845), Fourier (*Le Nouveau Monde industriel et sociétaire* 1829), Ruskin (*The Seven Lamps of Architecture* 1849), Sitte (*Der Städtebau* 1889), Hugo (*Notre-Dame de Paris* 1831), Zola (*Au Bonheur des Dames* 1883).

<sup>4</sup> Nombre de villes de plus de 100 000 habitants (entre 1800 et 1890) :

- 2 à 28 en Allemagne
- 0 à 28 aux États-Unis
- 3 à 12 en France
- 2 à 30 en Angleterre

<sup>5</sup> Françoise Choay qualifie de «pré-urbanisme» la période durant laquelle des penseurs venus de tous horizons (médecins, politiques, architectes et philosophes) formulent une critique et imaginent des solutions au «problème» qu'est la ville, cela dans le domaine de l'utopie (comme le précise Choay à la page 15, c'est une utopie active, qui a le pouvoir de donner un aperçu de ce que peut être une révolution sociale et urbaine, qui a le pouvoir de changer les choses). La période de l'urbanisme s'en différencie par la professionnalisation de l'urbanisme, réservée aux architectes et aux urbanistes, à une pratique enfin concrète et à une dépolitisation de la profession. Le basculement de l'un à l'autre se fait au début du XX<sup>e</sup> siècle.

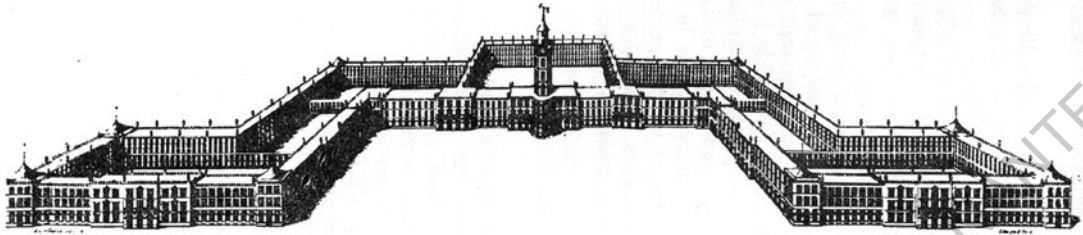


Illustration du Phalanstère de Charles Fourier, paru dans l'ouvrage de Victor Considerant *La Phalange, journal de la science sociale découverte et constituée par Charles Fourier*, Paris, 1836. Fourier est l'un des hérauts de l'urbanisme progressiste, imaginant le phalanstère comme un modèle de communauté idéal permettant le renouveau des relations sociales.

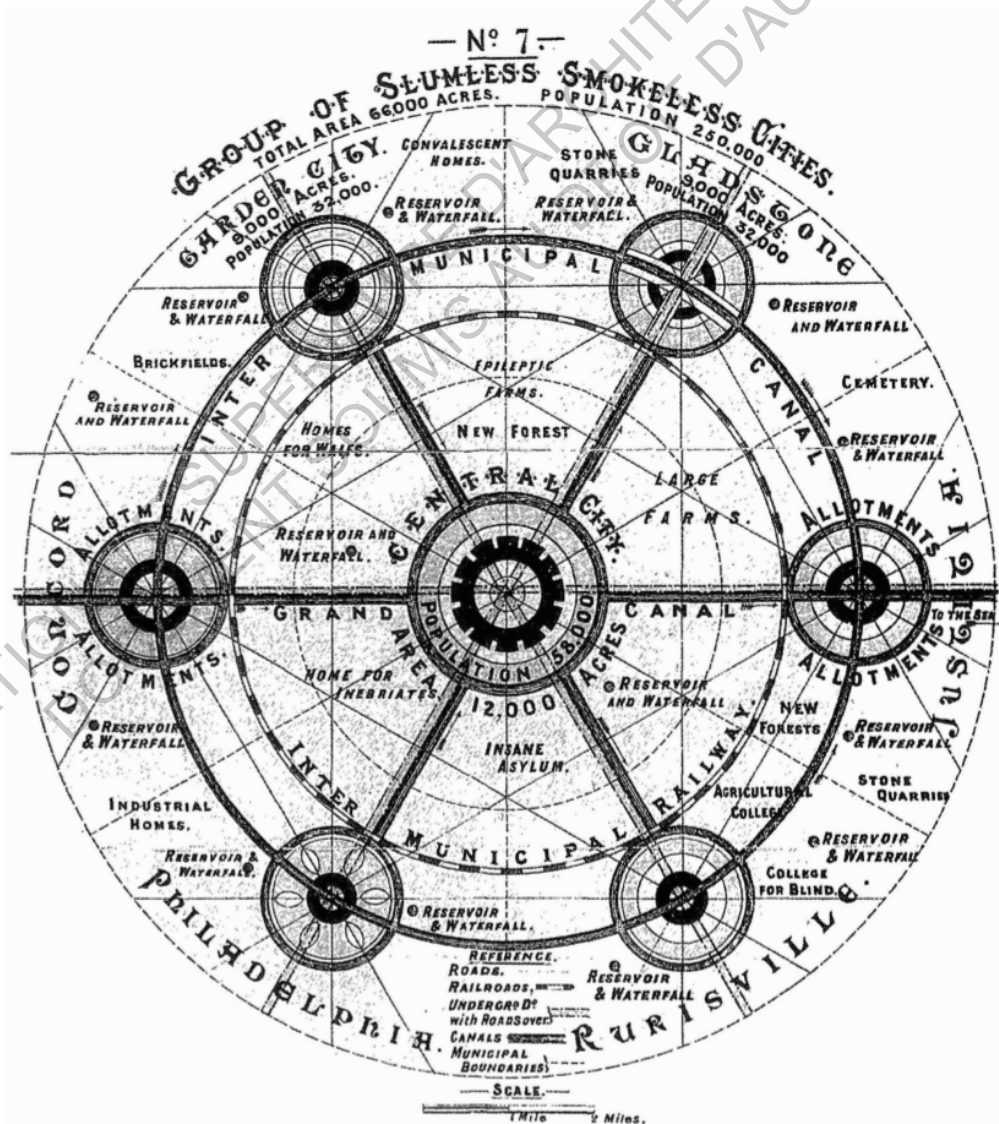


Illustration du principe des cité-jardins d'Ebenezer Howard, parue dans son ouvrage *Tomorrow a Peaceful Path to real Reform* en 1898.

Fervent défenseur d'un retour à la terre et d'un urbanisme à échelle humaine, Ebenezer Howard est l'initiateur de la cité-jardin, cité-satellite à la taille bridée, modèle duplicable à toute agglomération.

opposées, selon leur conception de l'homme et de ses moyens de s'accomplir. Deux modèles émergent alors, qui traverseront l'histoire jusqu'à la rupture post-moderniste des années 70.

Une première proposition considère la révolution industrielle comme une rupture radicale de la société, il faut repartir de zéro et investir corps et âme dans les ressources nouvellement acquises de la science : l'homme est considéré comme un type, avec des besoins scientifiquement déductibles, et l'on peut façonner une ville à sa mesure, scientifiquement. Le progrès et l'hygiénisme sortiront l'homme du chaos dans lequel il se trouve afin qu'il puisse s'accomplir. Orienté vers le futur, ce modèle est dit progressiste. Une seconde proposition considère la révolution industrielle comme l'effondrement des valeurs culturelles et de la notion de cité, c'est-à-dire de groupement humain cohérent. Nostalgiques des formes de sociétés traditionnelles, ils proposent un retour à un état antérieur, sûr et à une échelle raisonnable. L'homme se réalise au moyen de la culture, il développe son esprit et sa sociabilité dans un cadre adapté à cela, qui est pour eux celui de la ville organique (avec pour modèle la ville médiévale : Venise, Rouen, Oxford, Beauvais). Orienté vers le passé, ce modèle est dit culturaliste. Il existe également un troisième courant, exclusivement américain, qui, basé sur l'image des grands espaces et de la relation à la nature prônée par Emerson et Jefferson, imagine une «non-ville», éclatée et uniforme, ayant un rapport privilégié à la nature.

### Les modèles en urbanisme

Le modèle progressiste, comme nous l'avons introduit juste avant, est un modèle orienté vers le progrès et le futur, considérant l'ère industrielle comme une rupture nette avec le passé, qu'il faut reléguer au rang de culture ancienne afin de mieux asseoir la nouvelle. L'homme est pensé dans son individualité et non dans sa sociabilité, pensé comme individu-type, identique partout dans le monde, ce que confirme Le Corbusier lorsqu'il dit que *«tous les hommes ont les mêmes organismes, les mêmes fonctions. Tous les hommes ont les mêmes besoins»*. Théorisé par Fourier, Proudhon ou encore Owen et Richardson, le progressisme se caractérise par quelques constantes : le vide et la verdure dominent l'espace, devenant le fond sur lequel vient se dessiner la forme, simple et pure, des constructions. Cette prédominance du vide et de la verdure se fait pour plusieurs raisons : tout d'abord pour des raisons hygiénistes, l'air et la lumière étant les fondements de tout organisme bien portant, ensuite parce que ces grands espaces permettent la culture, qu'elle soit agricole ou physique (le sport devient vite un élément important pour rester en bonne santé) et enfin parce que la rue est le symbole d'un temps ancien et chaotique (les mêmes rues servent pour les piétons et les voitures, empêchant le complet développement de la circulation automobile, les progressistes prônent la séparation nette des différents flux, mettant l'automobile à l'honneur). L'unité, le standard sont à la base de toute la conception du logement : tout comme l'industrie a permis une standardisation et une mécanisation de la production, l'architecture doit se mécaniser, se standardiser. L'homme ayant des besoins fixes, il suffit d'imaginer quelques types d'habitations, les plus efficaces possibles, et de les produire en série.<sup>7</sup> De la même façon, à l'échelle de la ville tout est rendu efficace : les constructions et les circulations sont séparées, les bâtiments sont regroupés en zones fonctionnelles (le fameux tryptique habiter, travailler, se divertir). L'urbaniste progressiste, aidé de sa foi en la science, agit sur le territoire à la fois comme un peintre cubiste (plaçant sur un plan-masse des formes simples

<sup>6</sup> Le Corbusier. *Vers une architecture*, G. Grès et Cie, Paris : 1923, page 108

<sup>7</sup> *«Une prudente limitation de la variété à quelques types standards augmente leur qualité et limite leur prix de revient»* Walter Gropius dans *Urbanisme*, G. Grès & Cie, Paris : 1925



Tableau récapitulatif des modèles en urbanisme selon Françoise Choay

	Modèle progressiste	Modèle culturaliste	Modèle naturaliste
<b>Critique et réponse à celle-ci</b>	L'homme est aliéné par la grande ville, pour le sortir de cette aliénation il faut analyser scientifiquement ses besoins et déterminer une fois pour toutes l'environnement le mieux approprié à sa nature.	La société industrielle a fait disparaître l'ancienne unité organique de la cité sous la pression aliénante et appauvrissante de l'industrialisation, il faut revenir à un schéma urbain et culturel antérieur à l'ère industrielle.	La société industrielle produit des espaces «dénaturalisés» dans lesquels l'homme ne s'accomplit pas. Il ne peut s'accomplir que dans un rapport étroit avec la nature, dans le retour à un «état rural» idéal
<b>Principaux partisans</b>	Charles Fourier, Robert Owen, Tony Garnier, Le Corbusier	John Ruskin, Camillo Sitte, Ebenezer Howard	Ralph W. Emerson, Frank L. Wright
<b>Vision de l'homme</b>	«Conception de l'individu comme type, indépendant de toutes les contingences et différences de lieux et de temps, et définissables en beaux-types scientifiquement déductibles.»  L'homme est pensé comme un objet de série, avec ses besoins figés et identiques.	«[...] l'individu n'est plus une unité interchangeable comme dans le modèle progressiste, par ses particularités et son originalité propre, chaque membre de la communauté en constitue au contraire un élément irremplaçable.»  L'homme est pensé en tant que groupement humain, membre de la cité.	L'homme est pensé comme devant avoir une liberté totale, dépolitisée, ainsi qu'un rapport étroit avec la nature qui permette «l'épanouissement de la personnalité et de la sociabilité»
<b>Rapport au temps</b>	Avènement de la société industrielle comme une rupture historique radicale. Vision uniquement vers le futur.	Aversion pour la société mécanisée, nostalgie des anciennes cultures. Vision regardant vers le passé.	Retour à un «état rural» antérieur, mais pas incompatible avec les innovations techniques de la société industrielle. Vision en phase avec le présent.
<b>Rapport plein-vide</b>	Les bâtiments, formes basiques et universelles, sont disposés dans une matrice déstructurée d'espaces vides, ou «verts». Le vide est le fond, les bâtiments la forme.  Le vide domine pour laisser circuler l'air et la lumière.	La cité culturaliste est un espace circonscrit, fermé, l'espace public y tient le rôle de la forme sur un fond de bâtiments.  Le plein, le circonscrit; l'asymétrie sont les principaux thèmes de la cité culturaliste.	L'espace est distendu, déconcentré, le vide domine. Tout l'espace est occupé, mais une occupation très peu dense.
<b>Rapport ville / campagne</b>	Les deux ne doivent former plus qu'un seul et même espace, une «ville-campagne».	Ville et campagne doivent être clairement distingués, la campagne devant rester la plus naturelle possible.	La notion de ville en tant que telle n'existe plus, elle se dilue dans une nature abondante.
<b>Vision de la nature</b>	Pensée comme un grand parc, sert aux loisirs et à la culture du corps (très importante). Elle permet aussi l'hygiène, concept primordial du modèle progressiste : lumière et air inondent les bâtiments isolés de toutes parts.	Pensée comme l'opposée de la cité, elle est abondante dans les cités-jardins de Howard. L'agriculture est traditionnelle, la plus proche possible de la nature.	La nature est l'élément qui permet à l'homme de s'accomplir, d'être entier. Elle est partout, elle prend le pas sur la notion de ville, sur l'urbain.
<b>Structuration de l'espace</b>	Système acentrique dense	Système polycentrique	Système acentrique peu dense
<b>Taille de la ville</b>	Aucune limite, beaucoup des urbanistes progressistes imaginent des cités tentaculaires comptant des millions d'habitants, aucune limite de densité ni de hauteur.	Limitée. Howard limite les villes à 58 000 habitants, les cités-jardins à 30 000 habitants. Quand une cité atteint la limite, on construit ailleurs.	L'habitat est uniquement individuel, chaque maison ayant 4 acres de terrain. La densité est très faible, garantissant la «liberté» de ses habitants.
<b>Standardisation et diversité</b>	Le logement, les comportements, les formes urbaines, tout est standardisé, réduit à quelques solutions immuables.	Tout doit être diversifié, chacun doit pouvoir reconnaître son logement, chaque culture doit pouvoir se reconnaître dans sa cité.	Le logement s'adapte aux besoins de ses habitants, sans contraintes ni modèles.

à angle droit, faisant fi du terrain ou d'une structure du vide) et comme un père (il sait ce qui est bon pour chaque habitant et imagine son habitation dans les moindres détails, jusqu'au plan de travail de la cuisine, ne laissant pas la possibilité aux habitants d'imaginer d'autres usages de leur espace). Les principaux représentants du modèle progressiste sont Tony Garnier et Le Corbusier en France, ce dernier ayant participé à l'avènement du progressisme en France durant tout le XX<sup>e</sup> siècle.

Le modèle culturaliste est un modèle orienté vers le passé, nostalgique des anciennes entités culturelles qu'étaient les cités médiévales. Ce modèle apparaît dans un mouvement essentiellement anglais de redécouverte des cultures médiévales, de goût pour le romantisme et le pittoresque des anciennes cités comme Venise, Sienna ou encore Beauvais<sup>8</sup>. Ses principaux penseurs sont John Ruskin, Ebenezer Howard et Camillo Sitte. A l'intérieur de la cité que les culturalistes regrettent, *«l'individu n'est plus une unité interchangeable comme dans le modèle progressiste; par ses particularités et son originalité propre, chaque membre de la communauté en constitue au contraire un élément irremplaçable. Le scandale historique dont partent les partisans du modèle culturaliste est la disparition de l'ancienne unité organique de la cité, sous la pression désintégrant de l'industrialisation»* (Françoise Choay, *Urbanisme, utopies et réalités*, page 21). Pour eux, la ville doit être de taille réduite, circonscrite et marquant une distinction nette avec la campagne, devant rester la plus naturelle possible. L'asymétrie est la règle, les rues et les places devant organiser des surprises et des cadres esthétiques pour l'habitant. Les bâtiments doivent tous être différents, ou du moins doit-on pouvoir les distinguer les uns des autres. Contrairement au modèle progressiste, l'espace public, le vide des rues et des places est la forme qui se dessine sur le fond bâti de la cité, marquant bien la prééminence de l'espace public, lieu de socialisation, sur l'habitation, lieu de l'individualité cher aux recherches des progressistes. Ce repli sur des formes connues et passées est le signe d'une nostalgie et d'un refus de toute nouveauté. Il ne prend pas en compte les modifications profondes de la société et des techniques : la voiture et l'industrie n'ont aucune place dans ce modèle<sup>9</sup>.

Le troisième modèle, américain, est théorisé consécutivement par Jefferson, Emerson<sup>10</sup> et Wright. Pour eux, la société industrielle ne permet pas l'épanouissement de l'homme car il n'est plus en contact avec la nature, avec la terre. Pour qu'il puisse s'épanouir pleinement, ils proposent une non-ville. La *Broadacre City*<sup>11</sup> de Frank Lloyd Wright synthétise cette idée : chaque famille a 4 acres de terrain (soit 0.16 ha), ce qui entraîne une très faible densité, uniforme, l'avènement de ce qu'ils appellent une véritable démocratie, dans le sens où chacun peut agir à sa guise, en toute liberté. Le sens habituel de ville est aboli : toutes les structures communautaires ou de travail sont éparpillées en petites unités dans un système uniforme, acentrique. Bien que niant la concentration de la ville traditionnelle, le modèle appelé naturaliste propose une synthèse intéressante des deux autres modèles : d'un côté il met entièrement à profit les progrès liés à l'industrialisation (les transports sont essentiellement en voiture et en avion, les véhicules du XX<sup>e</sup>

<sup>8</sup> Le mouvement pré-raphaélite et le néo-gothique sont des produits de cet état d'esprit, refusant l'académisme au profit d'un retour à un certain naturel, à une certaine primitivité. John Ruskin (1819-1900) était pré-raphaélite. Ce courant refusait tout l'art à partir de Raphaël (1483-1520) et considérait les peintres italiens primitifs comme les modèles à imiter.

<sup>9</sup> *«le mouvement historiciste se ferme à l'histoire»* Françoise Choay, idem, page 24.

<sup>10</sup> Thomas Jefferson (1743-1826) est le troisième président des Etats-Unis. Il imaginait, dans l'esprit des Lumières, une société de petits propriétaires terriens libres et égaux (Jean François Lacroix, *Histoire des Etats-Unis*, PUF, 2006). Ralph Waldo Emerson (1803-1882) est un poète et essayiste américain, chef de file du transcendantalisme américain : ils estiment que l'homme est foncièrement bon et que la politique et la religion corrompent son âme, ce ne serait qu'en se dégageant de ces deux éléments qu'une société libre d'homme autonomes et indépendants pourrait émerger.

<sup>11</sup> Frank Lloyd Wright. *The disappearing city*, W.F. Payson, New York : 1932

siècle, de même les possibilités offertes par le béton et l'acier quant aux ouvrages d'art permettent de mettre en communication chacun avec le reste du monde) tout en gardant une attache au territoire : chacun est libre de construire une maison qui s'adapte à son terrain, elles sont donc toutes différentes. Ce modèle propose un isolement, synonyme de liberté, mais qui peut être rompu à tout moment grâce à l'intense réseau de voies de communication. Il influencera la création des interminables banlieues résidentielles américaines (par exemple, l'aire urbaine de Los Angeles compte 16 400 000 habitants quand la ville elle-même en compte "seulement" 3 958 000 (chiffres du recensement de 2014)), mais aura peu d'incidence en Europe, où la société est apparue en même temps que la ville et n'imagine son développement qu'avec elle.

### La critique des modèles : visions pragmatiques

Malgré les divergences entre progressisme, culturalisme et naturalisme, tous trois voient la ville comme un objet et non comme un processus : elle n'est située ni dans le temps ni dans l'espace, elle devient littéralement utopique, c'est-à-dire *de nulle part*. En tentant de conformer la réalité à leurs modèles, ces trois directions de l'urbanisme vont faire beaucoup de dégâts : en limitant la réalité à quelques aspects (le progressisme considère l'homme seulement sous son aspect physiologique, le culturalisme seulement sous son caractère social) et en niant les particularités du territoire et de ses habitants ils vont créer des incohérences, des frustrations touchant toute une époque.

Des critiques vont alors se dégager par rapport aux modèles. La première, retrouvant ses lettres de noblesse à notre époque post-moderniste, est une vision pragmatique et sans modèle considérant la ville comme un processus, une continuité. Menée par Patrick Geddes<sup>12</sup>, cette critique fait le constat que chaque territoire, chaque ville est unique et participe d'un processus d'évolution que rien ne peut figer à un instant t. C'est pour cette raison que l'urbanisme doit, avant d'agir sur un territoire, accumuler des informations sur ce territoire sous tous les aspects du réel (géographie, économie, démographie, etc.), ce que Geddes appelle les *sociological surveys*, afin d'agir au plus juste sur le territoire : aucune formule, aucun standard n'est envisageable selon cette méthode pragmatique. Lorsque les culturalistes veulent s'arrêter au passé, Geddes le considère comme la base de ce qui fait le présent, aujourd'hui étant le développement, la transformation d'hier.

Un successeur de Patrick Geddes, Lewis Mumford<sup>13</sup>, a défendu l'idée d'une ville comme processus qui évolue au cours du temps. Son analyse de l'évolution des villes lui fait dire que les cités tentaculaires du XX<sup>e</sup> siècle sont basées sur le même modèle que la Rome antique : trop importantes, elles s'effondreront. Ainsi les villes doivent selon lui être circonscrites, mais ouvertes aux nouvelles technologies et aux nouveaux transports, toutes doivent être de taille "raisonnable", organisées dans un réseau où polynucléisme et régionalisme sont les clés, contrairement à la

<sup>12</sup> Patrick Geddes (1854-1932) est un botaniste et biologiste écossais, pionnier dans les domaines de l'urbanisme, de la sociologie et de l'éducation. Il partage la théorie de l'évolution avec son contemporain Charles Darwin et voit la ville comme un processus qui évolue continuellement. Il mit en place une étude approfondie des territoires par le biais des *sociological surveys* : étude du territoire sous tous ses aspects (démographie, géographie, économie, tous les secteurs du réel). Il influencera le critique Lewis Mumford (1895-1990) qui, sans le connaître personnellement, le considère comme son maître à penser. Sa vision, liée étroitement au territoire et à ses singularités, gagnera en crédit après la crise post-moderne des années 70.

<sup>13</sup> Lewis Mumford (1895-1990) est un historien et critique américain qui s'intéressa de très près à la question de l'urbanisme. Disciple de Patrick Geddes, il partage ses idées sur l'évolution de la ville et sur la continuité historique, il met en garde contre l'urbanisation, la finance, la politique, les régimes totalitaires (cf. *The City in History*, Harcourt, Brace & World, New York : 1961).

centralisation et aux cités tentaculaires et congestionnées. Ses idées vont connaître un regain d'intérêt à partir des années 80 : pragmatiques et basées sur l'étude du réel, elles tranchent avec le caractère dogmatique et réducteur des modèles précédents.

### Remise en cause des modèles, de la ville-objet à la ville-phénomène

Le modèle progressiste est celui qui a connu le plus de réalisations concrètes dans le plus grand nombre de pays : des HBM aux grands ensembles regroupant des milliers de logements, ce mouvement a permis la création rapide d'un nombre important de logements après les destructions de la Seconde Guerre Mondiale. Seulement, le contexte de l'après Seconde Guerre Mondiale presse les états à reconstruire rapidement, sans aller au bout des principes de ce modèle : dans la pratique, seules la disposition dans un "espace vert", la séparation des constructions et des transports et les formes simples et standardisées des logements participeront à la création de centaines de milliers de logements en France et en Europe. Après l'euphorie des premières années - le confort moderne pour tous, notamment ceux vivant dans des taudis ou ayant perdu leur logement durant la guerre - la mauvaise qualité des constructions engendra une ségrégation sociale dans les grands ensembles : ceux qui pouvaient partir vers une banlieue pavillonnaire (le pavillon est resté depuis plus de 80 ans l'idéal d'habitation de plus de 80% des Français) le firent, restèrent les plus démunis : bas revenus, chômeurs, immigrés, etc. Du délabrement à la mauvaise image, de la mauvaise image à la violence et au rejet, les grands ensembles montrent que le progressisme est une utopie, dont les solutions péremptoires furent à la source de nouveaux problèmes urbains.

Cette déception face aux échecs du progressisme a entraîné une réaction de rejet, menée par l'architecte et théoricien italien Aldo Rossi<sup>14</sup>. Son ouvrage théorique *L'architettura della città*, publié en 1966, renoue avec l'idée que la ville est un phénomène culturel qui construit sa propre histoire, le lieu d'une mémoire collective, l'architecture de la ville étant la manifestation physique de ces phénomènes culturels : l'architecture produit des édifices au cours des siècles, chacun étant témoin de son époque, de sa culture; la sédimentation historique de la ville rend compte, au travers de sa forme construite, des cultures s'étant succédées à l'intérieur de celle-ci.

Meneur d'un mouvement critique appelé la Tendenza dans les années 70, il impulse un renouveau dans la vision de la ville et de l'architecture. La Tendenza est un mouvement centrant le débat architectural sur le réel, rejetant d'une part les théories du mouvement moderne et d'autre part la production utopiste d'avant-garde, une production représentée en Italie dans les années 70 par des groupes comme Superstudio ou Archizoom<sup>15</sup>. La Tendenza se définit comme

<sup>14</sup> Aldo Rossi (1931-1997) Architecte et théoricien de l'architecture italien. Auteur de l'ouvrage *L'architettura della città*, paru aux éditions Marsilio en 1966, un an après la parution de l'ouvrage de Françoise Choay, il théorise les rapports entre l'architecture et l'urbanisme, montrant la ville comme un phénomène culturel dont les bâtiments constitueraient la mémoire collective. Son influence sera considérable entre les années 70 et 90 grâce à l'alternative concrète qu'il propose face aux avant-gardes utopistes et au mouvement moderne.

<sup>15</sup> *Superstudio* : agence d'architecture italienne fondée en 1966. Leur production, utopique et radicale, s'attaque à la société de consommation, à l'architecture, à l'urbanisme et au design. Parmi leurs principales oeuvres, citons le *Monumento Continuo*, modèle d'urbanisation totale de la surface terrestre au travers d'une grille tridimensionnelle élémentaire, modèle dans lequel l'architecture est réduite à cette seule occupation uniforme de l'espace : ni début ni fin, cette urbanisation totale est dénuée de toute valeur culturelle.

*Archizoom* : agence d'architecture et de design italienne fondée également en 1966. Leur production, aussi radicale et utopique que celle de Superstudio. Avec leur projet *No Stop City*, ils proposent une ville artificielle, éclairée artificiellement, ventilée mécaniquement, sans autre qualité que le passage des flux d'informations, de marchandises et de personnes, débarrassée de toute valeur symbolique.

un mouvement qui rejette l'utopie en faveur d'une architecture politique et critique ancrée dans la réalité<sup>16</sup>.

Sous l'impulsion de Saverio Muratori<sup>17</sup>, d'Aldo Rossi et de Manfredo Tafuri<sup>18</sup>, l'école de pensée italienne élaborera la typo-morphologie, une discipline étudiant le rapport entre la morphologie urbaine et la typologie architecturale, ou encore entre les infrastructures (voirie et parcellaire) et les superstructures (éléments bâtis et espaces libres). Cette méthode a pour but d'analyser de façon critique la forme des tissus urbains et d'identifier des spécificités culturelles de structuration de ces tissus. La ville devient un phénomène, un processus culturel exprimé au travers de sa forme bâtie et non plus un objet figé. Quel urbanisme émerge alors de ce changement de paradigme dans la conception de la ville ?

“

*Au contraire du modernisme, qui avait voulu conformer le réel à ses modèles, le postmodernisme émergent va chercher à reconstruire des systèmes de pensée et d'action en tenant compte du réel, voire à les conquérir par l'extrapolation du réel même : un changement de priorités qui va se traduire par une inversion des préséances respectives de l'utopie et de la réalité. ”*

*Manières de classer l'urbanisme, Françoise Fromonot in Criticat #8, Sep. 2011, page 43*

### **Les tendances de l'urbanisme contemporain**

Quel urbanisme émerge après le tournant des années 70 ? Françoise Fromonot analyse ces tendances dans un article paru dans la revue Criticat. La retour du réel dans la pensée de l'urbanisme pose une question : qu'est-ce qui constitue le réel de l'urbanisme ? Le site et le programme selon Françoise Fromonot. De ce fait les tendances de l'urbanisme s'organisent selon le rapport qu'elles font entretenir entre site et programme. Reprenant là où Françoise Choay s'était arrêtée, elle décompose l'urbanisme contemporain en trois tendances : l'urbanisme de programmation, l'urbanisme de révélation et l'urbanisme de composition.

<sup>16</sup> «*that rejected utopia in favour of a political and critical architectural with a firm grip on reality*». Citation extraite d'un article paru dans l'édition web de la revue Domus, *Architecture, polemics and politics*, à l'occasion d'exposition dédiée à la Tendenza au centre Pompidou en 2012.

<sup>17</sup> Saverio Muratori (1910 - 1973), architecte et historien italien. Ses principaux ouvrages, *Studi per una operante storia urbana di Venezia, 1959* et *Studi per una operante storia urbana di Roma, 1963*, fondent la typo-morphologie. Avec l'analyse des parcellaires et de ses transformations dans la Venise médiévale et la Rome baroque, Muratori pose l'histoire de la forme de la ville comme préalable à sa compréhension. L'analyse typo-morphologique est pour lui un préalable à l'analyse urbaine, qui ne peut se faire uniquement au travers de textes et de fragments issus d'archives comme cela se faisait auparavant. Ses idées influenceront profondément ses élèves, Aldo Rossi et Carlo Aymonino entre autres.

<sup>18</sup> Manfredo Tafuri (1935-1994), architecte et théoricien de l'architecture italien. Auteur de l'ouvrage *Progetto e utopia*, paru en 1973 aux éditions Laterza, Bari. Dans cet ouvrage, il montre que la critique des idéologies en architecture permet de détruire des modèles dépassés mais encore ancrés dans les esprits de nombreux architectes, c'est-à-dire de faire avancer la pratique architecturale, de toujours la remettre en question.

L'urbanisme de programmation. Comme son nom l'indique, cette tendance privilégie le programme au site. Cela se traduit par la mise en place d'artefacts urbains de grande échelle, des sites artificiels autonomes qui se branchent sur les flux pour fonctionner, comme une ampoule à filament par exemple. Son principal héraut est Rem Koolhaas et son agence OMA. Dans ses ouvrages (*Junkspace*, *Bigness*, *New York Delirious*), il explique en quoi le concept de Bigness (congestion, intensification des flux et des activités) se place en concurrent de la ville, en quoi il est même peut-être la nouvelle ville. Il propose une autre approche du site, s'en détachant un peu à la façon de Yona Friedman qui place ses superstructures au-dessus du territoire, plaçant la logique de la construction humaine au-dessus de la structure naturelle. De la même façon, les paramètres environnementaux comptent peu face aux objectifs, de congestion et de création d'objets autonomes vis-à-vis du territoire. Le programme façonne le site.

L'urbanisme de révélation donne la priorité au site. Les tenants de cette tendance puisent dans toutes les ressources offertes par le site (à la façon des *sociological surveys* de P. Geddes) afin d'en tirer l'essence et de le faire évoluer dans une démarche de projet perpétuelle. En France, ce mouvement a pris un véritable essor avec l'école du paysage de Versailles, dont les principaux représentants sont Michel Corajoud et Alexandre Chemetoff. Ils voient dans les ressources du paysagisme un moyen de régénérer l'urbanisme : attention portée aux sols, à la continuité et à la persistance de réseaux parfois invisibles du site, aux mutations du vivant (croissance, recyclage, migration). C'est une démarche lente et patiente qui supporte mal les injections massives, les transformations brutales du territoire, mais qui a fait ses preuves dans des projets de requalification de friches portuaires et industrielles. Le projet Île de Nantes est intéressant à cet égard : dirigé par un urbaniste appartenant à la tendance de la révélation, que donne un projet urbain à grande échelle mené selon cette logique ?

L'urbanisme de composition, quant à lui, articule le site hérité aux programmes à venir par le biais du dessin préalable de l'espace public, qui fixe les règles pour la forme urbaine à venir. En France, on l'appelle le «Projet urbain à la Française»<sup>19</sup>, lentement dessiné au fil des projets de ZAC parisiennes. Cet urbanisme de composition cohabite avec ce que l'on appelle le *New Urbanism* : un urbanisme nucléaire, héritier direct du modèle culturaliste inspiré par la structure des villes traditionnelles européennes et par l'apport de la typo-morphologie. Urbanisme thématique, copie sans fond d'une tradition dépassée, elle garantit un cadre rassurant mais qui ne va pas de l'avant en termes de recherche d'une forme urbaine du XXI<sup>e</sup> siècle.

Ces trois tendances, outre le rapport différent qu'elles instaurent entre site et programme, ont une histoire similaire. Formées théoriquement dans les années 60, au début de la remise en question des modèles, ils ont vu leurs idées se concrétiser dans des projets importants dans les années 80, une remise en forme théorique dans les années 90 et depuis elles livrent des projet à un "rythme de croisière". Ces trois tendances forment des pôles entre lesquels placer les opérations urbanistiques contemporaines.

L'urbanisme, après s'être développé dans deux grandes directions - le passé et le futur - et avoir considéré la ville comme un objet, c'est-à-dire sans site ni évolution, donc utopique;

<sup>19</sup> Expression développée par Ariella Masboungi, architecte urbaniste en chef de l'Etat, directrice de l'Atelier Projet Urbain, dans l'ouvrage *Projet urbains en France* paru en 2002 aux éditions du Moniteur, Paris.

a connu un tournant historique dans les années 60-70. Le réel a pris le pas sur l'utopique, la réflexion sur la ville s'est basée sur l'observation et l'extrapolation du réel, voilà l'héritage du post-modernisme. Trois tendances ont alors émergé, représentant les pôles, les extrêmes entre lesquels placer toutes les opérations urbanistiques contemporaines : programmation, révélation, composition. La connaissance de ces tendances en urbanisme nous permettra dans la suite du mémoire de mieux comprendre la méthode, la réflexion qui s'est développée pour aboutir au projet Île de Nantes. Une question se pose déjà : dans quelles proportions le projet Île de Nantes est-il un projet appartenant à l'urbanisme de révélation et de composition ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 2 // LE PROJET URBAIN EN FRANCE

Avant de répondre à cette question, nous allons décrypter les grandes tendances urbanistiques de la France durant le XX<sup>e</sup> siècle. Du Paris de Haussmann au projet de l'Île de Nantes, nous allons voir comment l'urbanisme français s'est fortement imprégné de rationalisation, avant de revenir à une tradition plus urbaine, plus culturelle et organique à l'aide de l'ouvrage de référence *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, de P. Panerai, J. Castex et JC Depaule. Nous pouvons parler d'un passage de l'urbanisme de planification, de plan-masse, à un urbanisme de projet. Cela est visible dans les outils que l'urbanisme met en place, de la ZUP à la ZAC, des plans d'aménagement au PLU de la loi SRU. Nous nous appuyerons sur l'ouvrage-clé de Jacques Lucan, *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités*, pour parler des ZAC et de leur évolution, qui marquèrent profondément la production urbanistique de ces dernières décennies. Quelles sont les tendances urbaines de la France, dans quel contexte le projet Île de Nantes se développe-t-il ?

“

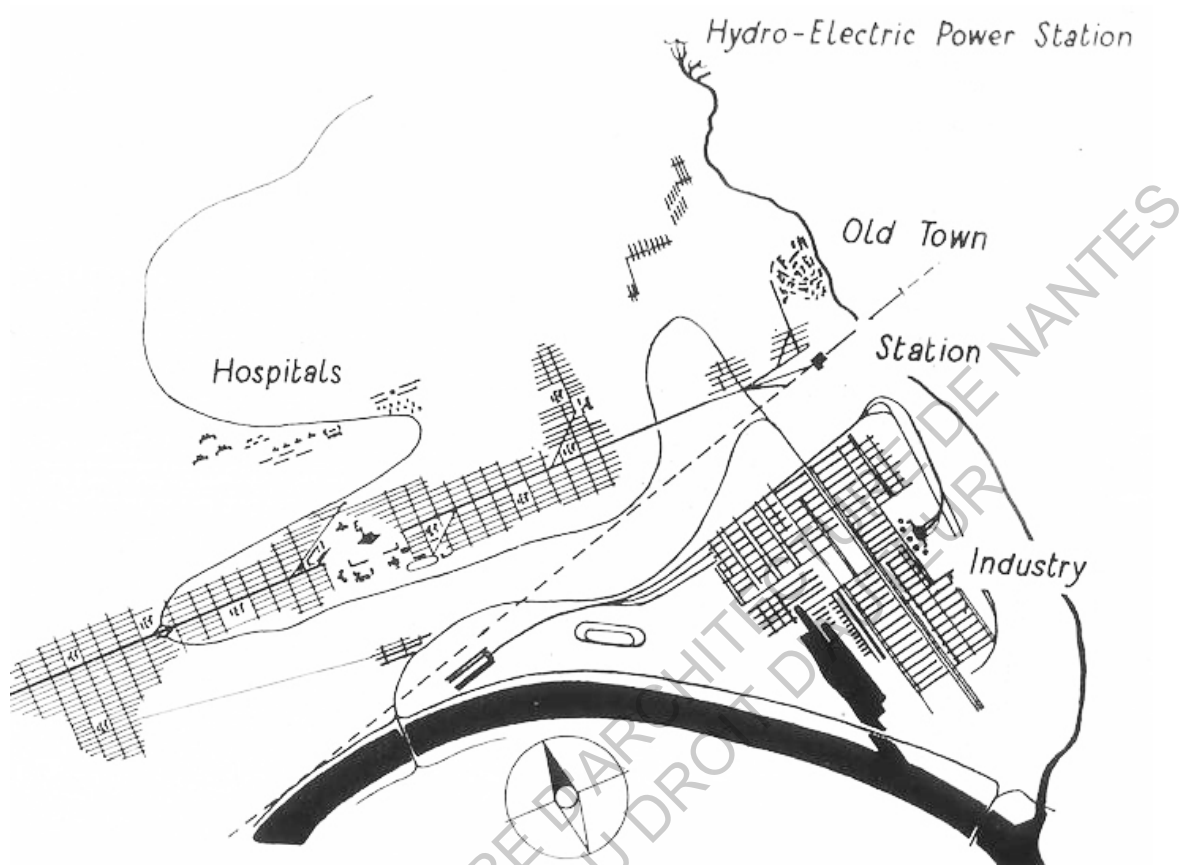
*Le projet urbain est une stratégie pensée et dessinée de la ville. Il est une expression architecturale et urbaine de mise en forme de la ville qui porte les enjeux sociaux, économiques, urbains et territoriaux. Le projet urbain est toujours lié à un contexte et s'exprime de manières variées : schéma stratégique à grande échelle, politique d'espaces publics, nouveaux quartiers et nouvelles centralités, régénération de quartiers en difficulté... ”*

*Ariella Masbounji, Projets urbains en France, Le Moniteur, Paris : 2002, page 23*

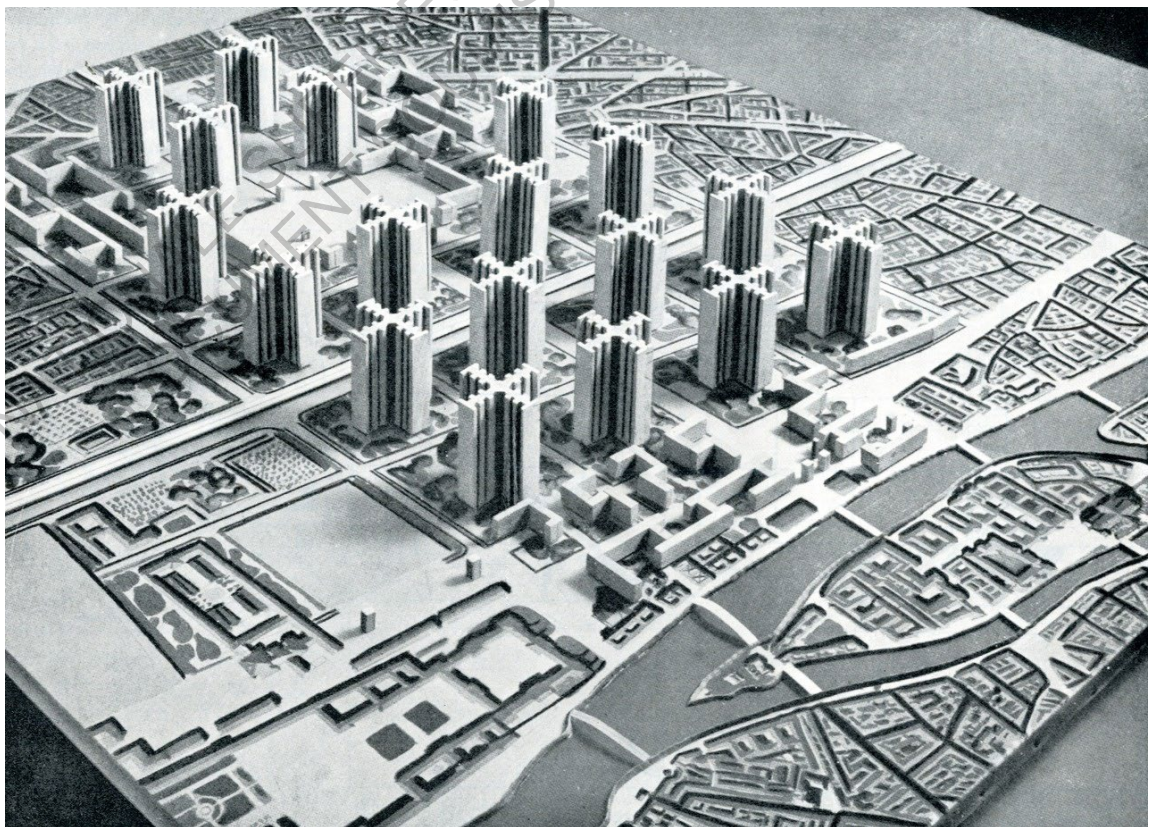
### **Les débuts de la rationalisation, de Haussmann à Tony Garnier**

Le baron Georges Eugène Haussmann est nommé en 1853 préfet de la Seine par Napoléon III, qui l'a chargé de mener à bien sa politique de grands travaux. Faisant le constat d'un Paris étriqué, insalubre et au tissu toujours médiéval, Haussmann décide d'annexer les communes ceinturant Paris et imagine un réseau dense de grandes percées et d'équipements à l'échelle du Grand Paris, la faisant entrer dans l'ère industrielle. La volonté de tracer de grands boulevards à l'intérieur du tissu médiéval est une volonté rationalisante marquant une rupture historique, comme une négation du tissu existant au profit d'un nouveau. Cette transformation a également pour but de donner une nouvelle image à Paris - la périphérie des grands îlots se borde d'immeubles "Haussmanniens" tandis qu'à l'intérieur subsiste le tissu médiéval, comme conquis au cours d'une partie de go urbaine - et de favoriser l'implantation de la classe bourgeoise à l'intérieur de Paris, reléguant la classe ouvrière hors de son enceinte en détruisant et en soumettant le tissu médiéval et populaire. Dans son redécoupage parcellaire, Haussmann introduit la rationalisation : les parcelles sont tracées perpendiculairement à la voie, ont des profondeurs moyennes qui excluent les parcelles trop profondes ou trop étirées le long de la voie, de plus elles partagent des cours, développant toute une typologie de bâtiments allant





Plan de la Cité Industrielle de Tony Garnier, imaginée aux alentours de Lyon entre 1899 et 1904. Le zonage fonctionnel est clairement présent, entre une zone résidentielle et une zone industrielle.



Représentation de la maquette du projet du Plan Voisin par Le Corbusier (1922-1925).

du L au U en passant par le T. L'îlot est l'unité fonctionnelle en voie de rationalisation, il devient souvent mono-fonctionnel (îlots d'habitation, îlots ouvriers, etc.).

Cette rationalisation, cette spécialisation de la forme et des fonctions urbaines continue avec Tony Garnier, dont le projet de *Cité Industrielle*<sup>20</sup> pour 35 000 habitants marquera profondément les esprits. Il met en place, entre 1899 et 1904, une cité idéale où le principe "une forme, une fonction" prend corps : une forme et un espace pour l'habitat, une autre forme et un autre espace pour l'industrie, les loisirs, etc. Le Corbusier dira de ce projet que c'est «une tentative de mise en ordre et une conjugaison des solutions utilitaires et des solutions plastiques. Une règle unitaire distribue dans tous les quartiers de la ville le même choix de volumes essentiels et fixe les espaces suivant des nécessités d'ordre pratique et les injonctions d'un sens poétique propre à l'architecte»<sup>21</sup>.

### **Le rationalisme français, urbanisme et réglementation avant 1967**

Les bases du rationalisme français ont été posées par les travaux d'Hausmann puis de Tony Garnier, comme nous l'avons vu précédemment. Ce mode de pensée de l'urbanisme se développe considérablement à partir de 1914 dans toute l'Europe avec notamment les groupes porteurs que sont le constructivisme russe et le Bauhaus. En France, Le Corbusier est le principal acteur de ce mouvement rationaliste en architecture. En 1920 il initie avec Amédée Ozenfant le Purisme dans leur revue *L'Esprit Nouveau*, qui paraîtra jusqu'en 1925 et exercera une influence dans la conception de l'urbanisme et de l'art plus généralement. Il sera ensuite l'un des instigateurs des CIAM<sup>22</sup>, qui marqueront profondément la scène de l'urbanisme du XX<sup>e</sup> siècle avec l'ouvrage qui synthétise la pensée de l'Architecture moderne, *La Charte d'Athènes*, après le congrès de 1933 qui se déroula dans la capitale grecque.

Par ses qualités de communication, ses idées radicales et claires et en se plaçant en continuité des idées rationalistes, Le Corbusier fait entrer la France dans le progressisme : le logement comme machine à habiter, zonage systématique des fonctions urbaines : habiter, travailler, se divertir, circuler, immeubles libres de toute contiguïté pour faire circuler l'air et la lumière. Les réalisations passées sont jugées inappropriées et, mis à part quelques monuments remarquables, ne sont pas dignes d'être conservées. Cela se cristallise dans son projet polémique du *Plan Voisin*<sup>23</sup> : il imagine une ville pour trois millions d'habitants à la place des quartiers populaires des Halles (du 1<sup>e</sup> au 4<sup>e</sup> arrondissement), en face de l'Île de la Cité, radicale : il rase tous les anciens tissus urbains pour y placer une série de 18 tours cruciformes et deux axes rigoureusement nord-sud, avec une place au centre, organisant la composition. Ce centre est vu comme le centre de la France, la cité comme le centre administratif de la France. Avec ce projet utopique, il montre les possibilités du rationalisme : rigueur géométrique des tracés et des volumes, zonage strict, séparation de la circulation et des constructions, espaces aérés en opposition au tissu voisin.

<sup>20</sup> Le projet, imaginé durant son séjour à la Villa Médicis de 1899 à 1904, ne sera publié qu'en 1917. Il sera réédité en 1988 sous le titre *Une cité industrielle : étude pour la construction des villes*, Sers, Paris.

<sup>21</sup> Le Corbusier, *Vers une architecture*, Crès, Paris : 1923

<sup>22</sup> Les Congrès Internationaux d'Architecture Moderne ont été créés à l'initiative de Le Corbusier en 1928 afin de promouvoir le fonctionnalisme en architecture et en urbanisme. Le congrès de 1933 à Athènes reste dans les mémoires grâce à l'ouvrage qui le résumera, *La Charte d'Athènes*, publié par Le Corbusier en 1943 et reprenant les conclusions de 1933.

<sup>23</sup> Le Plan Voisin pour le centre de Paris (1922-1925) est un projet de refonte du centre de Paris en pôle de commandement pour toute la France, reprenant les idées du schéma de la *Ville contemporaine pour trois millions d'habitants* imaginé en 1922.



Photo de la construction des barres de logements de l'Hermitage, sur les flancs de la Butte Sainte-Anne. C'est une des premières cités HLM de Nantes, édifiée dans les années 1930. Annonçant les futurs grands ensembles, les espaces entre les bâtiments, bien qu'ouverts, sont appelés "cours", en référence aux cours de l'ilot traditionnel.



Le grand ensemble de Sarcelles. Construit entre 1955 et 1975, ce grand ensemble compte 12 000 habitants, logés dans des tours et des barres construites selon la technique du chemin de grues. Comme de nombreux grands ensembles en France, précarité, exclusion engendrèrent violences et insécurité, effets de la ségrégation et de la perte de repères qu'engendrent ces "machines à habiter"

Dans le même temps au niveau réglementaire, la Loi Cornudet du 19 mars 1919 donne naissance aux premiers documents d'urbanisme : les *Plans d'aménagement, d'embellissement et d'extension*, pour toutes les villes ayant plus de 10 000 habitants. Ceux-ci mettent en place un plan des voies à créer ou à transformer, un zonage fonctionnel de la ville et les éventuelles zones d'extension du tissu urbain. La volonté de cette loi est d'obtenir une planification globale du territoire selon les principes du fonctionnalisme.

L'entre-deux guerres voit aussi se développer les HBM<sup>24</sup>, logements ouvriers initiés en 1894 mais dont la réalisation se déroule essentiellement entre 1920 et 1930 dans toutes les grandes villes de France. La loi Loucheur de 1928 prévoit par exemple la création de centaines de milliers de logements sur 5 ans dans toute la France afin de parer au retard pris dans la construction au début du XX<sup>e</sup> siècle. Parmi quelques opérations emblématiques - la première pour son organisation pionnière, la seconde pour la quantité de logements - nous pouvons citer la Cité des États-Unis à Lyon, par Tony Garnier, ou encore la couronne rouge brique des HBM parisiens. Dans ses formes, ces cités annoncent ce que sera l'urbanisme d'après-guerre, dans une version plus humaine et moins radicale néanmoins. La question du modèle, de l'économie et de l'industrialisation est désormais très présente dans l'urbanisation de la France.

La situation de l'urbanisme après 1945 en France est critique : une part importante de la population a subi directement l'habitat insalubre et les destructions, l'urgence est à la reconstruction rapide de logements. Le gouvernement provisoire du Général de Gaulle crée en 1944 le Ministère de la Reconstruction et de l'Urbanisme, dont le résistant Eugène Claudius-Petit sera le ministre en 1948, menant une politique d'équipement et de planification de la production du logement sans précédent. Devant cette urgence et malgré les bonnes intentions, les principes d'un urbanisme fonctionnaliste sont quelque peu biaisés : seules la standardisation, l'industrialisation et les formes simples des barres et des tours ont été conservées. L'urbanisme est confié à une élite technocratique et centralisée composée d'énarques et d'ingénieurs des Ponts et Chaussées, qui planifient à l'échelle de la France la production de logements afin de redresser le pays. Dans toutes les villes françaises surgiront des opérations de plusieurs milliers de logements, réalisées en des temps records en périphérie des agglomérations. Afin d'accélérer encore cette production de logements, les décrets de 1958 et 1959 créent les ZUP (Zones à Urbaniser en Priorité). Ces zones permettent la création de quartiers d'un seul tenant, *ex nihilo* à la périphérie des villes, ce que l'on appellera par la suite les grands ensembles. L'exemple le plus marquant est celui de Sarcelles, une commune de la périphérie nord de Paris. Entre 1955 et 1975, le grand ensemble de Sarcelles compte près de 12 000 logements, seulement des tours et des barres construites le long de chemins de grues. Cette construction massive à peu de frais échouera assez vite à créer de l'urbain : d'une part les grands ensembles sont séparés de la ville "constituée", d'autre part les familles qui le peuvent partent réaliser le rêve de nombre de français; vivre dans un pavillon libre de mitoyenneté sur ses quatre façades, avec un jardin et beaucoup de calme. Seuls restent alors les familles les plus précaires, les immigrés, les rapatriés d'Algérie. Très vite ces populations seront stigmatisées, le manque de travail et d'activité dans ces quartiers entraînera de la délinquance, de la violence, une spirale infernale dénoncée dès les années 62-63 et qui se manifestera vraiment dans les années 70 à travers les émeutes urbaines que nous connaissons.

<sup>24</sup> Habitations à Bon Marché : créés par la loi Siegfried de 1894, les offices HBM permettent la création de logements aux loyers avantageux pour les ouvriers. La question du logement ouvrier était auparavant confiée à leurs employeurs, mais les conditions de vie désastreuses des ouvriers a décidé l'industriel et député Jules Siegfried à voter cette loi.

## HORS-TEXTE : PLU ET ZAC DEUX OUTILS MAJEURS

Les pages suivantes ont pour but de montrer l'importance de deux outils majeurs de l'aménagement du territoire : le PLU et la ZAC. Le premier est un outil de réglementation de la forme urbaine, garant de la maîtrise de la forme urbaine pour les communes, tandis que le second est un outil d'aménagement ciblant un fragment de territoire, le principal outil de développement urbain utilisé aujourd'hui en France. Essentiels pour la compréhension de la suite du mémoire, ce hors-texte a pour but d'annoncer les principes de l'urbanisme contemporain.

### PLU : PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme est un document créé à l'occasion de la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) datant du 13 décembre 2000. Il succède au POS (Plan d'Occupation des Sols) créé en 1967 avec la loi LOF. Réglementant toujours les occupations des sols d'un point de vue programmatique, gabaritaire et formel, le PLU intègre également un nouveau document, le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) fixant les objectifs de la commune au long terme, en accord avec le document d'urbanisme du territoire auquel la commune appartient (le SCOT, Schéma de Cohérence Territoriale, élaboré à l'échelle d'une agglomération). Le PADD exprime les objectifs de la collectivité en termes de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme sur 10 ans, voire 20 ans.

Le règlement du PLU est opposable aux tiers, ce qui lui confère une véritable importance dans le contrôle de la forme urbaine par la collectivité : c'est sur ce règlement que se base le service instructeur du Permis de Construire pour accepter ou refuser un permis. Un projet ne satisfaisant pas aux règles du PLU dictées par la collectivité ne pourra donc pas, en conséquence, être construit.

Le PLU se compose de six parties :

- Le rapport de présentation
- Le PADD
- Le Orientations Particulières d'Aménagement
- Le règlement
- Les documents graphiques du règlement
- Les annexes

Nous allons voir plus en détail le règlement, décrivant pour chaque zone les règles s'y appliquant. Chaque tissu urbain se voit attribuer une lettre et un règlement : zones U pour les zones urbanisées, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones

agricoles, N pour les zones naturelles, pour les plus importantes. On retrouve dans cette façon d'organiser le territoire en types de tissus urbains l'influence des travaux typo-morphologiques de Muratori, puis de Rossi.

Le règlement se divise en 14 articles, que nous regrouperons en trois types :

- Les règles définissant les occupations du sol et les conditions de desserte par les réseaux publics autorisées.

- Les règles définissant l'implantation des constructions : par rapport aux limites du terrain, entre les constructions sur le même terrain et en hauteur.

- Les règles définissant l'aspect extérieur des constructions et leur rapport au paysage, les obligations d'implantation d'espaces libres ou arborés, les obligations en termes de stationnement.

Fixant ses règles gabaritaires à partir de l'unité de la ville traditionnelle, la parcelle, le PLU témoigne de la production de la ville contemporaine : la parcelle reste l'unité fonctionnelle de la ville, une opération architecturale se faisant à l'échelle d'une ou de quelques parcelles.

Encore une fois, nous distinguons le changement de conception de la ville opéré durant les années 70 : les grands ensembles n'ont pas la structure parcellaire de la ville traditionnelle, produisant actuellement des problèmes de renouvellement urbain dus à des emprises urbaines gigantesques difficilement transformables<sup>1</sup>.

L'île de Nantes est concernée par la zone UPa du PLU, zone dédiée aux grands projets urbains structurant la métropole Nantaise. Cette zone se caractérise par une grande liberté dans l'implantation sur la parcelle<sup>2</sup>, ainsi que dans l'épannelage (au lieu d'une hauteur fixe d'épannelage, une hauteur maximale et une hauteur moyenne sont fixées. Lorsque certains volumes dépassent la hauteur moyenne, d'autres volumes seront abaissés, permettant une diversité volumétrique non permise par la zone UA, zone concernant les tissus urbains centraux de Nantes). De plus, l'obligation de réaliser des places de stationnement dans les volumes construits et celle de végétaliser toute toiture-terrasse participe de la qualité du tissu urbain.

---

<sup>1</sup> Philippe Pannerai, héritier de la pensée de Muratori, propose des solutions pour ces quartiers de grands ensembles à Grenoble, dans le quartier de Teisseire. Ce quartier comptant près de 1200 logements sur seulement quelques parcelles, a été divisé en près de 40 parcelles, correspondant à ce que Philippe Pannerai appelle des unités résidentielles : les statuts du sol n'étant pas clairs dans ces grands ensembles, entre bailleurs, ville et habitants, les services publics élémentaires dans d'autres quartiers de la ville sont ici peu présents, renforçant le sentiment d'abandon dont souffrent ces quartiers. En donnant un statut clair au sol et en séparant les grands ensembles en unités résidentielles auxquelles les habitants peuvent s'identifier, ces quartiers peuvent évoluer et non plus se cristalliser (les allées et chemins des grands ensembles deviennent des voies publiques ayant des dimensions viables, similaires à celles du reste de la ville, les barres et tours deviennent des unités foncières pouvant donc muter indépendamment les unes des autres, accompagnant à long terme la mutation du quartier)

<sup>2</sup> art. 6.1 «L'implantation de la façade de la construction est libre à partir de la limite d'emprise publique ou de voie d'une largeur au moins égale à 4 mètres en tout point assurant la liaison entre deux voies existantes, jusqu'à 80% de profondeur du terrain d'assiette du projet»

## ZAC : ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ

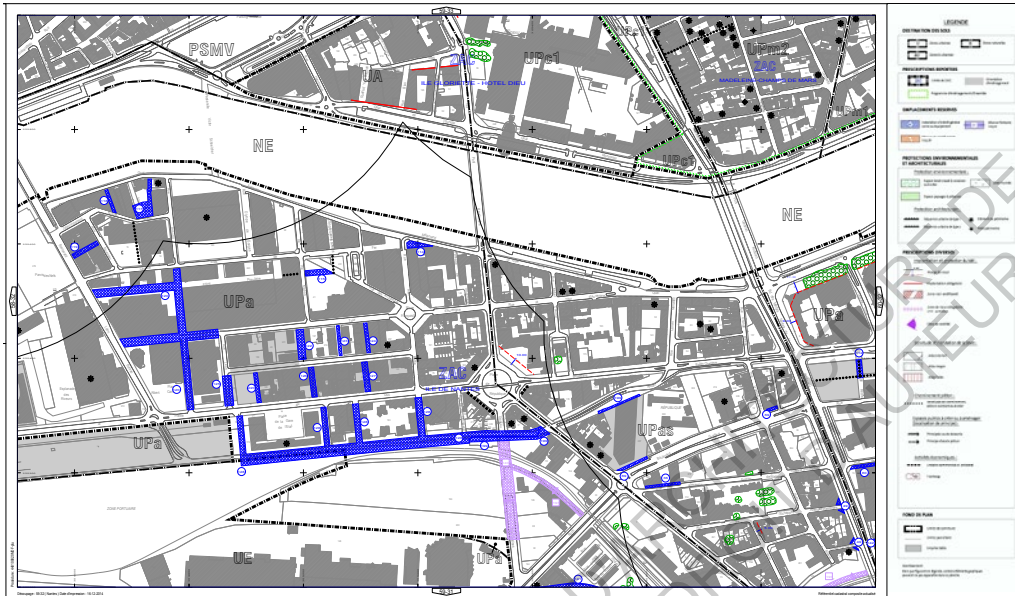
La Zone d'Aménagement Concerté est un outil d'aménagement opérationnel du territoire créé à l'occasion de la loi LOF (Loi d'Orientation Foncière) datant du 30 décembre 1967. Elle remplace la ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité) datant du décret n°58-1464 du 31 décembre 1958. La ZUP a été créée afin d'endiguer la profonde crise du logement qui secoue la France après la Seconde Guerre Mondiale : de grandes emprises à la périphérie des villes sont utilisées pour produire des milliers de logements, en grande partie sociaux, de manière industrielle. Bien qu'ayant quantitativement endigué cette crise du logement, qualitativement ces grands ensembles coupés de tout lien avec l'armature urbaine toute proche contribue à en faire des ghettos, délaissés. Il faudra des années de politiques de renouvellement urbain pour commencer à désenclaver ces ensembles. Pilotées par une poignée de technocrates, les ZUP n'accueillent que très peu d'investissements privés, peu rassurés par ces opérations.

La ZAC prend le relais en 1967 et témoigne d'une nouvelle façon d'aménager le territoire. D'une part, elle témoigne de la déconcentration des compétences en matière d'urbanisme, passant des mains de l'État à celles de la collectivité. D'autre part, elle témoigne d'une intention de faire participer les investisseurs privés plus intensément à la promotion d'opérations dans le cadre de projets urbains. Contrairement aux ZUP, créées de toutes pièces par une même équipe restreinte, les ZAC mettent en jeu un système d'acteurs large et complexe : tout d'abord la collectivité, représentée le plus souvent par une SEM, à laquelle elle confie ses compétences en urbanisme<sup>3</sup>; ensuite le maître d'œuvre urbain chargé de la conception de la ZAC et des règles à y appliquer, ainsi que du suivi opérationnel des opérations architecturales et de la réalisation de l'espace public; interviennent également les architectes des opérations avec leurs maîtres d'ouvrage, chargés de construire les opérations immobilières montées par les investisseurs, sous le contrôle de la SEM et de la maîtrise d'œuvre urbaine.

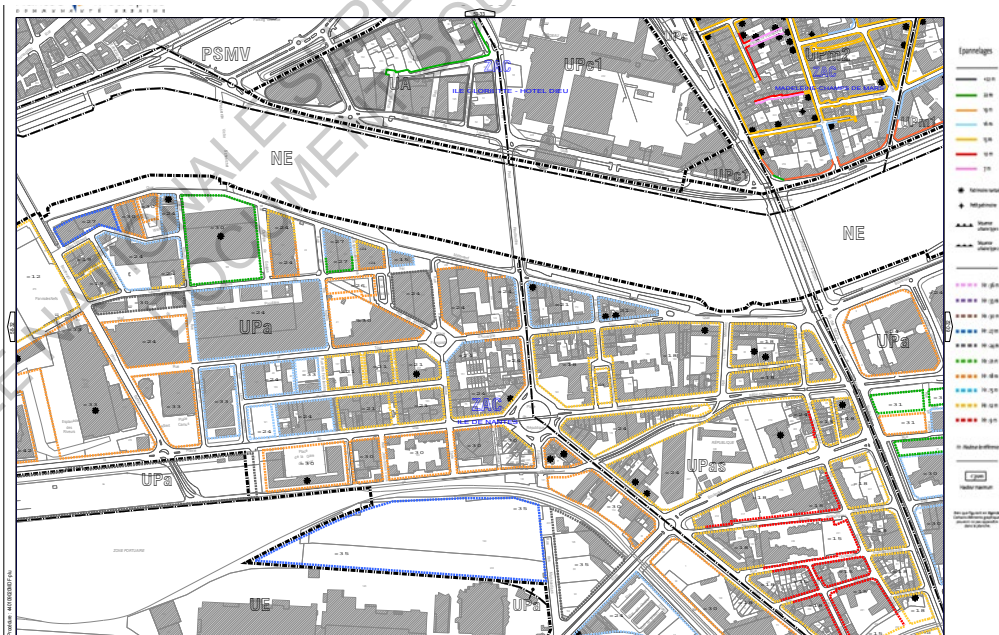
S'intéressant à une zone définie, un fragment de ville, la ZAC se distingue des précédents documents d'urbanisme par son caractère opérationnel : elle fait l'objet d'un projet complet avec son programme, son plan, ses règles, et jongle entre maîtrise d'œuvre urbaine et "maîtrise" des opérations architecturales.

Comme nous le verrons plus tard, la ZAC est une procédure qui a beaucoup évolué en quelques décennies. De procédure dérogatoire ayant son propre règlement de zone (PAZ, Plan d'Aménagement de Zone indépendant du POS), elle est devenue procédure intégrée, considérée comme *la* procédure d'aménagement opérationnel et soumise au PLU.

<sup>3</sup> Société d'Économie Mixte : société de droit privé dont le capital est détenu par des personnes publiques à hauteur d'au moins 85%. La collectivité confie à l'aménageur ses compétences d'urbanisme, qui doit en retour lui rendre des comptes puisque ce sont des missions d'intérêt public que l'aménageur effectue et un financement essentiellement public qu'il utilise.



Plan de zonage du PLU de Nantes. Les servitudes indiquées en bleu sur le plan permettent par la suite de créer de l'espace public. Nous voyons que la servitude au sud de la Gare de l'Etat sert à tracer le boulevard de l'Estuaire, tandis que les petites servitudes entre la rue de la Tour d'Auvergne et la rue Pierre Landais participent de la hiérarchie des voies voulue par Chemetoff, entre voies principales sur lesquelles s'ouvrent les activités et voies secondaires perpendiculaires desservant les logements.



Plan d'épannelage du PLU de Nantes. Chaque façade se voit attribuer une hauteur de référence (dont le code couleur se trouve en légende à droite), chaque îlot se voit quant à lui attribuer une hauteur maximale (chiffre indiqué au milieu des îlots).





Axonométrie de la ZAC Reully. On voit nettement l'axe principal avec à gauche un front continu et à droite un front discontinu.



Photographie du front urbain de la ZAC Bercy, inspiré par celui du Champ de Mars. A partir d'un plan-masse ébauché par l'APUR, Roland Schweitzer cherche à trouver un équilibre entre continuité du bâti et juxtaposition d'architectures différentes.

Comme nous l'avons vu le grand ensemble est délaissé au profit de plus petites unités, la ZUP laisse place en 1967 à la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dans le cadre de la Loi LOF du 30 décembre 1967. Cette loi, qui marque une rupture dans la politique urbaine de la France, pose les bases de l'urbanisme contemporain : création des POS (Plans d'Occupation des Sols, ancêtre du PLU), des SD (Schémas Directeurs, ancêtres des SCOT) et de la ZAC, successeur de la ZUP. Très importante, la ZAC est *la* procédure, le changement majeur qui fait basculer l'urbanisme français de la planification au projet. Son histoire est aussi celle de l'urbanisme des 30 dernières années, dont nous allons expliquer les réalisations marquantes.

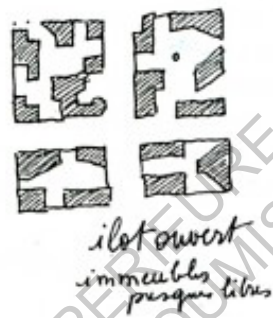
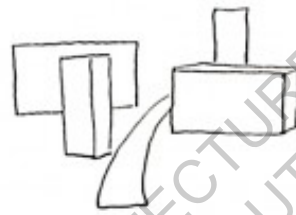
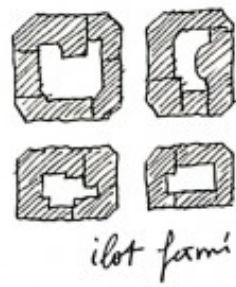
### **Le projet urbain après le tournant du "retour à l'urbain"**

La remise en cause des modèles a entraîné un mouvement de réaction mené par Aldo Rossi et la *Tendenza*. La ville est un phénomène et non un objet que l'on peut optimiser, il faut prêter attention au tissu urbain, aux continuités. La typo-morphologie cherche à retrouver des liens entre typologie architecturale et morphologie urbaine, à en finir avec la Charte d'Athènes pour renouer avec des espaces signifiants dans la ville. C'est dans ce courant qu'est apparu le *New Urbanism* détaillé dans la partie précédente, héritier du culturalisme : renouer avec des formes urbaines traditionnelles, replacer le piéton au centre de la ville. Le *New Urbanism* est une tendance qui influence le POS de 1974-1977 et les premières ZAC construites autour de Paris, comme nous allons le voir avec les exemples des ZAC Reuilly (1986) et Bercy (1988).

La ZAC Reuilly, confiée par la ville de Paris à la SEMAEST en 1986 sur 12,5 ha de terrains ferroviaires désaffectés au niveau de la gare de Reuilly, est dirigée par l'architecte-coordonnateur Roland Schweitzer. Celui-ci développe pour l'aménagement du plan-masse tout un vocabulaire qui tranche avec la planification fonctionnelle : «*saillies limitées, traitement en creux, obtenu par un travail de soustraction volumétrique qui permet de percevoir la continuité de l'enveloppe à l'alignement*»<sup>25</sup>. Deux constats émergent de cette ZAC quant à la forme urbaine : d'une part il est difficile de faire cohabiter des constructions aux architectures différentes en contiguïté, contrairement aux immeubles haussmanniens qui formaient un front bâti continu grâce à des mesures d'alignement de corniches, d'ordonnancement, etc., d'autre part le bâtiment-plot semble être une réponse architecturale et urbaine possible : leur alignement sur le front sud de l'allée Vivaldi rappelle les "immeubles à redans" imaginés par Eugène Hénard au début du XX<sup>e</sup> siècle, une tentative de conciliation entre rupture et continuité de l'alignement.

La ZAC Bercy, confiée par la ville de Paris à la SEMAEST en 1988 à l'arrière du Parc de Bercy et dirigée par l'architecte-coordonnateur Jean-Pierre Buffi, est révélatrice des tendances de l'époque dans la méthode de travail : Jean-Pierre Buffi, pour cette situation exceptionnelle face à un parc, a étudié les réponses parisiennes à ce type de situation. Deux se présentent à lui : le jardin des Tuileries et la rue de Rivoli - une organisation trop rigide et qui ne supporterait pas une juxtaposition de plusieurs architectures - et le champ de Mars - des bâtiments de quatre à cinq étages devant des bâtiments de sept étages, donnant une profondeur de champ à la composition. C'est cette seconde composition qui l'intéresse et qu'il va développer pour la ZAC

<sup>25</sup> Roland Schweitzer dans *Où va la ville aujourd'hui ? Forme urbaine et mixités*, Jacques Lucan, La Villette, Paris : 2012



Théorie des trois âges de la ville selon Christian de Portzamparc.



Maquette du secteur Masséna. De grands îlots sont délimités puis construits de manière libre, obéissant seulement à des règles de gabarits et de distances entre eux, formant une composition "naturelle".

de Bercy : sur le plan très classique en îlots dessiné par l'APUR<sup>26</sup>, il ouvre l'îlot et met en place deux plans à la manière du champ de Mars: au premier plan, des bâtiments plus bas qui alternent des pleins et des vides afin de créer des transparences, au second plan des immeubles plus hauts qui encadrent une cour accessible. Des références classiques revisitées, un projet urbain au cœur de la capitale imaginé comme un projet architectural, la possibilité d'avoir une unité dans la diversité et une conciliation entre urbanité et abandon de la mitoyenneté, voilà les ingrédients de la ZAC Bercy. Bien que les règles urbaines soient encore strictes et ne prennent pas encore totalement en compte le site (la ZAC Bercy, dans les règles de ruelles, d'alignements, de fronts bâtis qu'elle met en place, reste encore dans une logique d'unité haussmannienne dont les ZAC auront du mal à se détacher), elle marque une avancée dans le projet urbain.

### **Le tournant du secteur Masséna : Portzamparc et la ville de l'âge III**

Christian de Portzamparc va développer dans les années 90 une théorie sur les trois âges de la ville, permettant de sortir complètement des logiques fonctionnalistes sans revenir à des logiques passéistes. Il s'agit de tracer une voie nouvelle dans l'urbanisme contemporain, une voie qui n'ait pas peur de tomber dans la brutalité de l'âge II ni dans l'académisme de l'âge I. Selon lui, la ville de l'âge I est la ville *«historique [...] marquée par une structure viaire de rues qui sont bordées [...] de maisons mitoyennes»*, la ville de l'âge II est celle de l'urbanisme moderne, qui ravage la ville précédente et veut s'y substituer dans une idée de rupture historique radicale, elle annonce le "bâtiment-objet", isolé.

Face à ces deux âges de la ville, Christian de Portzamparc imagine un troisième âge, qui contient les deux précédents. Ces deux héritages très différents avec lesquels il faut composer posent la base de sa démarche : il faudra *«travailler avec le contexte, mais avec une poésie des contrastes, des oppositions et non des imitations»*, il parle de *«nature morte»* pour composer des *«îles»* urbaines avec des éléments disparates. Comme le dit Lucan dans son ouvrage, il propose un nouveau mode de groupement des bâtiments *«ceux-ci ne sont plus les objets indépendants auxquels la ville de l'âge II nous a habitués; ils ne sont pas non plus ceux régulièrement rangés de façon continue qui forment les îlots urbains de la ville de l'âge I»*. L'hétérogénéité est la règle pour pouvoir composer avec notre héritage, et la forme de l'îlot ouvert est son expression structurelle. Portzamparc avait d'ores et déjà expérimenté l'îlot ouvert dans son projet des Hautes-Formes en 1979, créant 5 "îles" pour 206 logements, dégagant une rue et des places dans un ensemble résolument urbain.

Lorsqu'il concourt pour la consultation du secteur Masséna en 1995, dans le périmètre de la ZAC Paris Rive-Gauche (première phase BNF Tolbiac jugée trop rigide, avec trop peu d'espaces dévolus aux espaces verts. Cette première phase se distingue par un académisme trop strict et la création d'un programme-phare, la Bibliothèque Nationale de France), il était clair que Portzamparc allait développer son idée d'îlot ouvert qui s'adapte parfaitement aux exigences de la ZAC : une composition harmonieuse entre des opérations architecturales aux

<sup>26</sup> Atelier Parisien d'Urbanisme, très impliqué dans la structure des ZAC parisiennes des années 70-90, que l'on surnommait ZAKEPOKAPUR. Cet atelier a été le défenseur de ce que l'on a pu appeler le *Néo-haussmannisme*. Nathan Starkman, directeur de l'APUR de 1989 à 1999, défend les positions et la philosophie de l'APUR lors d'un entretien accordé à la revue *Architecture d'Aujourd'hui* #295, d'octobre 1994 : *«Néo-haussmannisme : voilà bien un mot-valise. Si par haussmannisme l'on entend capacité à s'adapter, à suturer, à incruster des opérations de grande envergure dans le tissu existant, comme Haussmann a su le faire, alors c'est un compliment que nous serions fiers de mériter. Si par contre l'on entend dans l'haussmannisme un urbanisme de grande percées, de façade et une architecture répétitive, alors le reproche me paraît infondé»* page 67.

écritures très différentes. Lorsqu'il gagne la consultation, le cahier des charges qu'il met en place diffère en tous points de celui du secteur Tolbiac : il propose des variations de hauteurs afin de permettre l'entrée de la lumière au cœur de l'îlot, un alignement des constructions sur la rue mais pas de contiguïté afin de permettre des passages à travers l'îlot, ce qui permet à chaque opération, réalisée par des architectes différents, de cohabiter sans s'étouffer ni rendre l'ensemble cacophonique. Par cette ouverture, il peut permettre de fortes densités sans promiscuité, la rue reste ensoleillée et ouverte par endroits, les logements ont des vues proches et lointaines selon les masques des autres constructions.

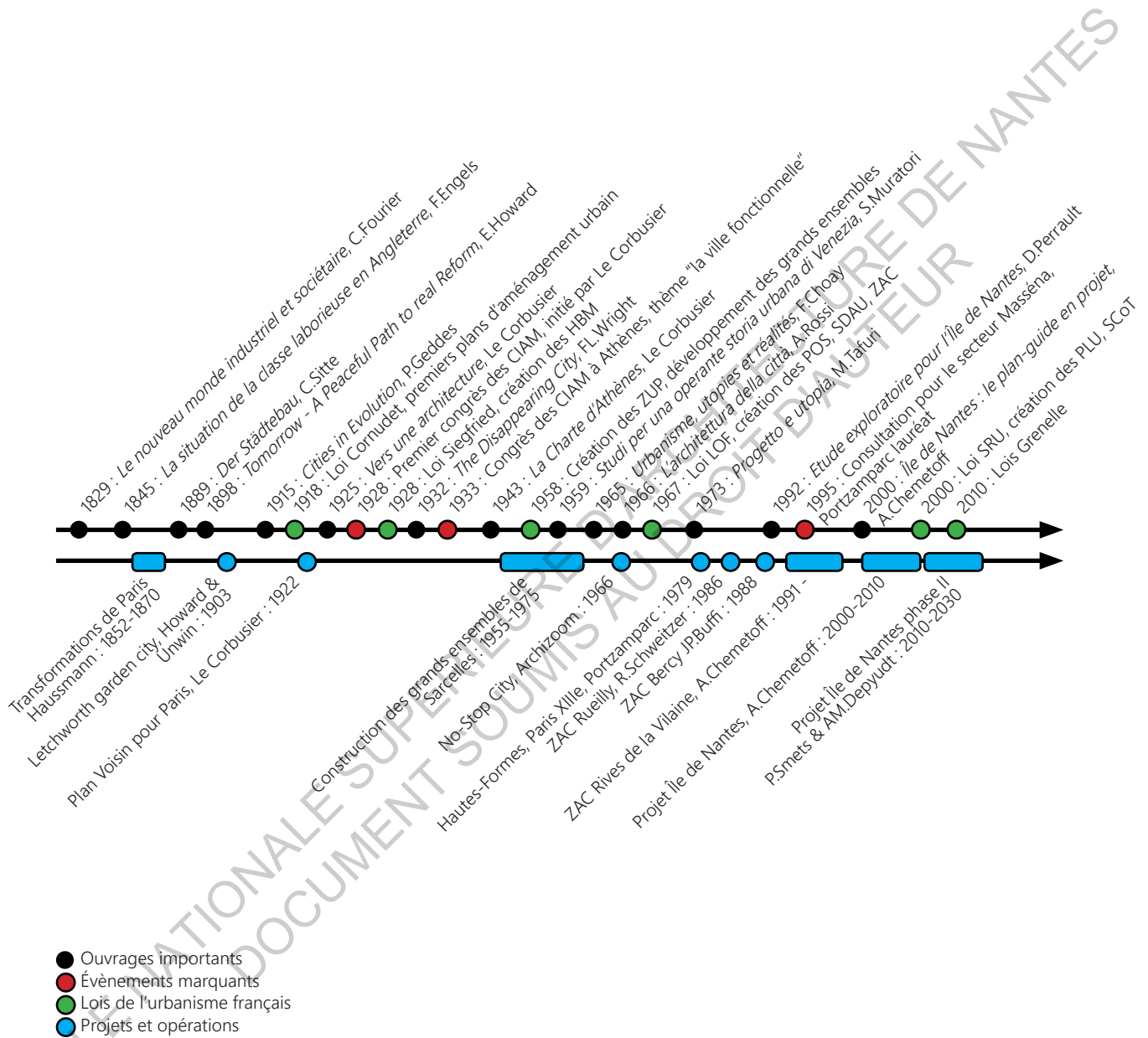
Contrairement aux premières ZAC dont les règles de dimensionnement étaient en grande partie décidées par l'APUR, ici Portzamparc décide de tout : la taille des rues, le traitement des angles, les hauteurs, les rapports entre les volumes, tout. Ce qu'il instaure crée aussi quelque chose de nouveau : le bâtiment-plot devient sculptural, du moment que la forme rentre dans les gabarits imaginés elle peut prendre n'importe quelle forme. Pour garantir une certaine cohérence, des fiches de lot définissent les gabarits à respecter îlot par îlot. Par la suite, cette approche de la ZAC par l'îlot ouvert ainsi que l'indépendance des constructions sera très répandue, de même que l'approche sculpturale de l'architecture<sup>27</sup>.

Nous en venons à la ZAC Île de Nantes, apparue dans ce contexte urbanistique particulier à la France. Le retour à l'urbanité, comme nous avons pu appeler le mouvement urbain des années 70-80, a donné naissance à ce qu'Ariella Maboungi a appelé *projet urbain à la française*, inspiré par les travaux de Saverio Muratori et d'Aldo Rossi. Le mouvement moderne est définitivement mis de côté au profit d'un regard neuf sur des projets urbains antérieurs, comme celui d'Hausmann pour Paris. Ensuite, le succès du secteur Masséna et des théories de Portzamparc nous amène à l'urbanisme du XXI<sup>e</sup> siècle : plus de flexibilité et de prise en compte des particularités du site (particularités spatiales, sociales, économiques, etc.). Comment le projet Île de Nantes s'inscrit-il dans cette histoire de l'urbanisme français ? Qu'apporte-il de nouveau à l'urbanisme français ?

---

<sup>27</sup> L'architecture gabaritaire, comme certains ont pu l'appeler, est une tendance architecturale du début des années 2000 : les volumes bâtis prennent la forme exacte du gabarit autorisé par les prescriptions de la ZAC ou du PLU, mais avec des enveloppes aux traitements complètement différents et sans souci de signification de la forme créée, seule la montée au gabarit maximal compte.

Mise en contexte





Quai des Antilles et Hangar à Bananes à la pointe ouest de l'île de Nantes. Entre création d'un quai public et convivial, reconversion des hangars à Bananes en bars, cafés et espaces culturels et intervention artistique (Les anneaux de Daniel Buren dans le cadre de la Biennale d'art Estuaire).

### 3 // LE PROJET ÎLE DE NANTES

Après avoir abordé la culture du projet urbain en France, nous allons voir dans cette troisième partie de quelle façon le projet Île de Nantes a émergé et quelles sont les particularités de ce territoire, qui accueille l'une des plus importantes opérations de renouvellement urbain en Europe. Nous verrons également quel jeu d'acteurs il induit et les rôles des plus importants d'entre eux : le maire, Jean-Marc Ayrault, l'urbaniste en chef, Alexandre Chemetoff, l'équipe de la SAMOA et enfin les architectes des opérations architecturales.

#### **Des îles de Loire à l'Île de Nantes**

L'Île de Nantes que nous connaissons actuellement est un territoire constitué au cours des siècles par le comblement progressif des bras de Loire et des boires, ces rivières passant entre les îles. Au départ, il s'agit d'un archipel d'îles traversé par la ligne de ponts permettant de relier Nantes aux territoires au sud de la Loire, une traversée dont les traces persistent du nord au sud : Chaussée de la Madeleine, Rue Biesse et Grande Biesse, puis Pirmil. Outre le faubourg développé le long de la ligne de ponts, les îles sont principalement utilisées pour les pâturages locaux. La trace de cette activité de prairie se retrouve dans la dénomination du quartier de la Prairie au Duc, faisant référence à la propriété des terrains par le Duc de Bretagne. D'ailleurs, la plupart des quartiers de l'actuelle Île de Nantes ont conservé leur nom insulaire : Prairie d'Amont, Prairie d'Aval, Île Sainte Anne, Île Beaulieu, Île Mabon, Prairie au Duc, etc. De la même façon, certains quartiers rattachés au centre historique de Nantes furent des îles : Île Gloriette, Île Feydeau, Prairie de Mauves témoignent du réseau fluvial naturel de Nantes.

C'est au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, sous l'impulsion de l'industrie que les territoires inexploités et proches du centre que sont les îles de Loire vont être conquis par l'industrie. Le lotissement de l'île Feydeau intervient dès 1720, témoignage de la richesse des armateurs nantais, tandis que celui de la Prairie au Duc est tracé dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, desservi par une voie - à créer - qui sera le Boulevard de la Prairie au Duc. L'île développe dès le XVIII<sup>e</sup> siècle une activité portuaire, puis une activité proprement industrielle au cours du XIX<sup>e</sup> siècle dans toute la partie située à l'Ouest de la ligne de ponts. L'activité des chantiers navals est la plus importante, attirant de nombreuses autres industries : corderies, voileries, fonderies, etc. Des activités de raffinerie de sucre, de production d'engrais ou de ciment suivront. L'industrie et le transport maritime transforment le paysage : des canaux sont percés dans l'île, les quais sont aménagés, le bras de la Madeleine est canalisé pour faciliter la navigation aux bateaux à plus fort tirant d'eau, les îles rabotées ou consolidées, des boires comblées. L'île Cochard est rattachée à la Prairie au Duc, le canal Pelloutier est creusé à l'emplacement de l'actuelle rue Pierre Landais. L'industrie amène également à la création de la Gare de l'État, le long du Boulevard de la Prairie au Duc.

L'industrie va prospérer durant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle dans la partie ouest, mais se dégradera progressivement pour plusieurs raisons. Premièrement, l'activité navale à Nantes ne peut perdurer : non seulement la Loire n'a pas assez de fond pour permettre aux chantiers navals de lancer des navires à grand tirant d'eau alors que la demande en la matière est toujours plus grande, mais davantage une ordonnance datant de 1840 désigne Saint Nazaire avant-port



## Évolution du paysage urbain et fluvial de Nantes



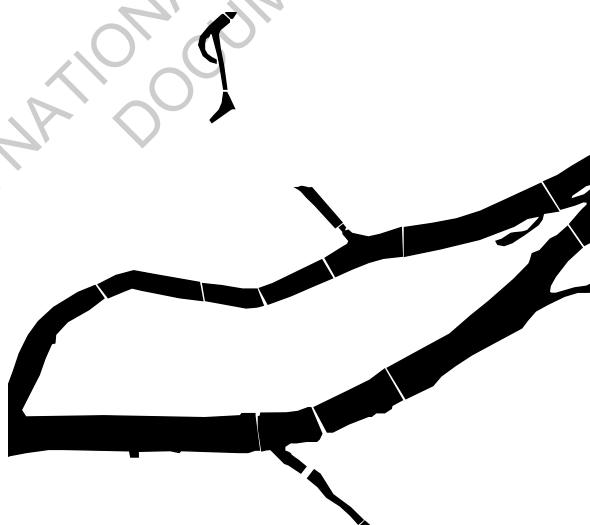
Nantes 1750

Les îles de Loire sont encore laissées en pâturages, on distingue nettement l'île de la Saulzaie (île Feydeau) et l'île de la Madeleine. On distingue la ligne de ponts reliant le centre de Nantes à Pirmil, seule partie urbanisée des îles de Loire.



Nantes 1854

La canalisation de la Loire régularise les rives et forme les quais : on voit nettement le lotissement de l'île Feydeau, les canaux percés dans la Prairie au Duc et les boires restantes. De la même manière, des quais sont levés le long du cours de l'Erdre. L'industrialisation occupe toute la moitié ouest de l'île, le faubourg ouvrier son centre et des prairies occupent encore sa partie est.



Nantes 2000

Le visage actuel du réseau fluvial de Nantes. Les îles de Loire ne forment plus qu'une seule et même entité, canaux, boires et bras de Loire ayant été comblés. L'île se compose de trois parties : friches industrielles à l'ouest, faubourg ouvrier au centre et zone résidentielle et tertiaire héritée de la période des ZUP.

de Nantes, tout est en place pour que l'activité navale migre à l'embouchure de l'Estuaire. La baisse d'activité des chantiers, les rachats successifs signeront la fin de l'industrie sur l'île au cours de la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle. (Les chantiers Dubigeon seront vendus aux Chantiers de la Loire en 1919, puis le rapprochement avec la société Loire Normandie formera Dubigeon-Normandie en 1969, enfin le rachat en 1983 par Alstom marque la fin de l'histoire des chantiers de Nantes. Alstom, qui fermera les chantiers de l'île de Nantes en 1987, cèdera les chantiers de Saint Nazaire au coréen STX, actuel propriétaire de ces chantiers navals).

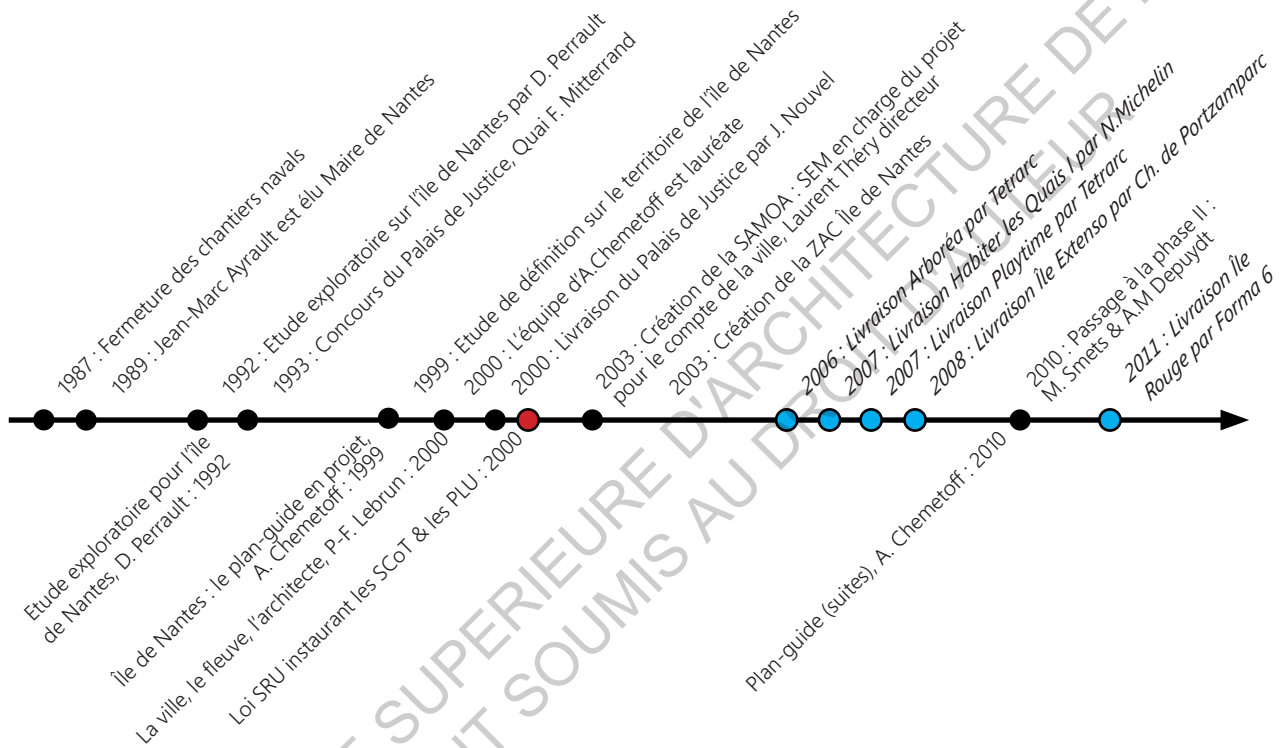
Pendant ce temps, deux grands changements se produisent : des années 20 aux années 40, Nantes comble une partie de l'Erdre au niveau de l'actuel Cours des Cinquante Otages, puis les deux bras de Loire qui entourent l'île Feydeau : avec l'Île Gloriette elles cessent d'être des îles, de même que les îles de Loire s'agglomèrent en une seule grande île de près de 340 hectares, 4,9 kilomètres de long pour 1 kilomètre de large. Le second changement est la transformation dans les années 60 de l'île Beaulieu en ZUP Beaulieu-Malakoff. La conception de cette ZUP qui se développe de part et d'autre de la Loire fut de concentrer les barres et tours de grande hauteur au nord, côté Malakoff et Prairie de Mauves, et de laisser côté Beaulieu un habitat social aux dimensions plus modestes, quelques tours et des barres en R+4 maximum. Après l'épisode de la ZUP vient celui de la ZAC et du retour à des formes plus urbaines, rompant avec la politique d'équipement de la ZUP : Conservatoire, Palais des sports Beaulieu-Mangin, Centre Commercial Beaulieu et administrations déconcentrées : bureaux du Ministère des Affaires Etrangères, de l'Insee et du Trésor Public, Maison des Administrations Nouvelles. La vocation métropolitaine de l'île de Nantes, alors encore appelée Île Beaulieu, est déjà posée.

### Un projet pour l'île de Nantes

Lors de l'élection en 1989 du maire de Nantes Jean-Marc Ayrault, la situation de Nantes est la suivante : l'île se compose de territoires aux besoins très différents, entre l'ouest délaissé par les industries et en friche, le faubourg dégradé à la population ouvrière ou précaire, l'est urbanisé et plutôt tranquille avec son tissu hérité de la ZUP, lâche mais sans besoins immédiats. Nantes est surnommée à l'époque "La belle endormie". Voulant dynamiser Nantes, il décide de lancer des projets urbains sur le centre-ville, l'opération urbaine "nouvelles centralités" : agrandissement du réseau du tramway dès 1989, aménagement du Cours des Cinquante Otages et de l'île Feydeau en 1994, lancement en 1992 d'une consultation pour un projet sur l'île de Nantes, confiée à Dominique Perrault.

Dans son étude exploratoire livrée en 1992, Dominique Perrault montre que l'île, bien que considérée comme étant à la périphérie de Nantes dans ses usages, est en même temps au centre de la métropole nantaise. Avec une série de planches sur les berges, les équipements, les proximités, les franchissements, il montre que l'île est un territoire unique mais diversifié, capable d'accueillir un projet urbain complet dont il pose les principaux enjeux : les berges, les places, les percées vers la Loire. Il l'appelle ce territoire l'île de Nantes, fini l'île Beaulieu, l'île Sainte Anne, c'est l'île de Nantes maintenant, cela n'empêchant pas les anciens noms de faire perdurer cette mémoire comblée, enfouie des territoires.

## Chronologie légère du projet Île de Nantes



- Evénements marquants
- Lois de l'urbanisme français
- Opérations architecturales étudiées

Après quelques années de réflexion, une étude de définition<sup>28</sup> est commandée par la Ville de Nantes afin d'imaginer un projet global pour l'Île de Nantes. Le projet "nouvelles centralités" cède la place au projet de l'Île de Nantes. À la clé : un marché de maîtrise d'œuvre urbaine pour dix ans sur ce territoire. Après une année complète de recherche commune entre les trois équipes retenues - LABFAC, menée par Nicolas Michelin et Finn Geipel; Bruno Fortier; Alexandre Chemetoff et le Bureau des Paysages, Jean-Louis Berthomieu - l'équipe lauréate est finalement celle d'Alexandre Chemetoff.

### Lancement du projet urbain

L'étude de définition avait pour but de formuler une méthode, une démarche d'aménagement pour l'ensemble du territoire de l'île, reprenant en cela les apports de l'étude exploratoire effectuée par Dominique Perrault en 1992. La méthode proposée par Alexandre Chemetoff, son programme d'aménagement, est alors éditée aux éditions MeMo sous le titre *Plan-guide, l'île de Nantes en projet*, en 1999. Le projet urbain de l'Île de Nantes ne se limite pas à ces propositions, pour les rendre concrètes il faut établir le cadre de leur réalisation.

Un premier élément, très important, est la création de la ZAC Île de Nantes. Ce périmètre, englobant la majeure partie de l'île, est le lieu d'action privilégié de l'urbaniste. C'est dans cette zone qu'il définit des prescriptions architecturales et urbaines, qu'il discute avec les élus des objectifs programmatiques et de la mise en œuvre de ses intentions urbaines. La création de la ZAC s'est accompagnée de la création de la SAMOA (Société d'Aménagement de la Métropole Ouest-Atlantique), SEM à laquelle la collectivité a confié la mission de maîtrise d'ouvrage urbaine du projet Île de Nantes.

### Jeu d'acteurs du projet Île de Nantes

Comme nous l'avons vu, un projet urbain fait intervenir un nombre important de compétences et de rôles, qu'il s'agit ici d'organiser et de synthétiser afin de saisir les rapports complexes entre les acteurs du projet urbain. Un résumé d'un entretien présent en annexe, réalisé avec David Polinière, chef de projet à la SAMOA, a servi à étoffer cette partie.

#### 1. La SAMOA

La SAMOA est une société d'économie mixte à laquelle Nantes Métropole a confié sa compétence en urbanisme pour le projet Île de Nantes. Son rôle est de représenter la communauté urbaine de Nantes, de piloter l'équipement et l'aménagement des espaces publics, de suivre avec l'urbaniste les opérations architecturales et d'assurer la communication du projet. Son rôle est crucial car elle contrôle et régule le foncier grâce à différentes actions et compétences. Contrôler

<sup>28</sup> L'étude de définition est une procédure de projet urbain visant à créer un débat d'idées, une source de propositions assez libres sur un territoire donné. Trois équipes, le plus souvent pluridisciplinaires, travaillent dans une atmosphère d'émulation créative afin de formuler des propositions d'aménagement du territoire tout en travaillant avec les habitants et les élus. Au terme de cette étude de définition durant quelques mois, l'équipe ayant formulé la proposition la plus pertinente aux yeux de la municipalité est désignée lauréate et obtient avec elle un accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine pour une durée déterminée. L'étude de définition mise en place pour le projet Île de Nantes est illustrée par le documentaire de Pierre-François Lebrun, *La ville, le fleuve et l'architecte*, 60min, Averia, Paris : 2000

le foncier permet de garantir une orientation des opérations architecturales allant dans le sens du projet urbain :

- Acquérir un terrain privé : lorsque le terrain n'appartient pas à la collectivité, deux stratégies de négociation s'offrent à elle pour l'acquérir. La première fait appel à des études de faisabilité : la SAMOA lance des missions d'étude de faisabilité sur les terrains privés ciblés afin de déterminer leur potentiel. Lorsque le propriétaire du terrain souhaite vendre, la SAMOA ayant déjà analysé le potentiel et le prix du terrain fait très rapidement une offre. La seconde stratégie consiste à utiliser le Droit de Préemption Urbain (DPU) : à l'intérieur de la zone couverte par le DPU, la mairie a le droit d'acquérir prioritairement le bien par rapport à tout autre acheteur.

- Orientations architecturales et paysagères : la collectivité, représentée par la SAMOA, peut poser sur des parcelles stratégiques des orientations architecturales et paysagères afin d'orienter le développement de ces parcelles dans le sens du projet imaginé par l'urbaniste. Lorsqu'un investisseur souhaitera monter une opération sur cette parcelle avec un architecte, ils devront se conformer aux prescriptions données par l'équipe de l'urbaniste et de la SEM.

- Suivi de la qualité de l'opération architecturale : lorsqu'une opération architecturale débute sur le territoire de la ZAC, la SAMOA assure avec l'urbaniste le suivi de l'opération. D'une part elle assure un rôle de conseil et de soutien en organisant des réunions avec l'équipe maîtrise d'ouvrage / maîtrise d'oeuvre et en soulevant les points qui pourraient poser problème lors de l'instruction du permis de construire, de l'autre elle attend en retour une opération de qualité, pouvant bloquer le projet en refusant la délivrance du permis de construire si le maître d'ouvrage avance un projet incompatible avec les intentions du projet urbain.

- Modification du PLU : les tissus urbains générés dans les ZAC sont différents des tissus de la ville constituée, ils méritent donc une zone dédiée dans le PLU afin de permettre le développement - contrôlé - de formes urbaines originales, contemporaines. Dans le PLU de la ville de Nantes, l'île de Nantes est classée en zone UPa (zone générique) et UPas (zone patrimoniale pour le faubourg République). La SAMOA, en lien avec les services municipaux, peut modifier les règles de cette zone UPa afin de correspondre au plus près des intentions du projet urbain initié par l'équipe de Chemetoff.

Toutes ces compétences permettent à la SAMOA de s'imposer comme l'interlocuteur privilégié pour tout aménagement sur l'Île : l'exigence demandée pour chaque opération et les moyens d'y parvenir ont montré qu'elle est un acteur de confiance dans l'aménagement de l'île.

## 2. L'urbaniste Alexandre Chemetoff

L'urbaniste est la figure qui nous intéresse le plus quant à la problématique de ce mémoire. Son rôle est d'analyser le territoire afin de formuler un projet urbain complet, de la conception urbaine à la maîtrise d'oeuvre des espaces publics en passant par le suivi des opérations architecturales. Sa collaboration avec la collectivité est primordiale, les compétences de la seconde permettant à la proposition du premier de passer de l'état de projet à celui de réalité. La collaboration de Chemetoff avec Jean-Marc Ayrault, maire de Nantes, et Laurent Théry, directeur de la SAMOA jusqu'en 2010, a contribué à la réussite de cette première phase du projet Île de Nantes.

Le projet urbain qu'il propose s'impose en amont aux architectes des opérations, devenant pour ces derniers un second contexte, projectuel, avec lequel composer.

Pour rester au plus près au quotidien du projet Île de Nantes, Alexandre Chemetoff a créé un atelier sur place, l'Atelier de l'Île de Nantes.

### 3. Les investisseurs, les promoteurs

Comme nous l'avons vu, la ZAC remplaça la ZUP en partie pour le manque de confiance dont les investisseurs privés firent preuve envers ces dernières. Équipant les terrains avant de les proposer à l'investissement, la ZAC attire les capitaux privés et la place des promoteurs privés est désormais devenue prépondérante dans les opérations urbaines contemporaines, au point même de voir certains fragments de ville confiés entièrement à de grands groupes de constructeurs<sup>29</sup>, bien que cet exemple soit un extrême plutôt qu'une généralité. La procédure de la ZAC et la passerelle public-privé que représente la SEM sont des éléments qui font communiquer intérêts publics et intérêts privés, mettant les seconds au service des premiers : les opérations immobilières bénéficient de la publicité du projet urbain tandis que la collectivité concrétise un projet urbain.

### 4. Les architectes des opérations

Les architectes réalisant les opérations ont deux contextes à prendre en compte lors de la conception de leur projet : le premier est celui du site, l'existant, concret. Le second est celui du projet urbain, projectuel, avec lequel l'architecte doit composer : gabarits, rapport au paysage, rapport aux séquences urbaines imaginées, ces éléments doivent entrer en compte lors de la conception. Situés à la fin de la chaîne de production de l'urbain, les architectes réalisent la forme concrète du projet urbain imaginé par l'urbaniste. Le cœur de ce mémoire se trouve dans cette relation entre les intentions du projet urbain et la forme réalisée, concrète, de la ville qui résulte de ce projet. Cela interroge les mots de Laurent Théry, cités dans l'ouvrage qu'Ariella Masbounji lui consacre à l'occasion de la remise de son Grand Prix de l'Urbanisme en 2010<sup>30</sup>.

<sup>29</sup> Bouygues Immobilier a été désigné aménageur de la ZAC La Berge du Lac près de Bordeaux, soit 32 hectares vierges confiés à un constructeur privé, cf LUCAN Jacques, *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités*, La Villette, Paris : 2012.

<sup>30</sup> « Etre fidèle aux desseins initiaux suppose un mouvement permanent. C'est le paradoxe du projet : renvoyer aux décideurs les éléments de la ville en transformation tout en s'assurant de la continuité des intentions. Ces dernières sont à réinterroger constamment en se demandant ce que l'on fait et comment. Rester dans le cadre des figures imposées annihile le projet car chacun des intervenants traite "au mieux" ce qui le concerne, dans la logique de sa spécialisation, au risque de déformer les objectifs.

*Lorsque la forme devient le fond, que l'opération d'urbanisme devient l'objectif, l'essentiel est perdu.»*

Laurent Théry in *La ville est une figure libre : Laurent Théry grand prix de l'urbanisme 2010*, Masbounji Ariella (sous la direction de), Parenthèses, Marseille : 2010.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

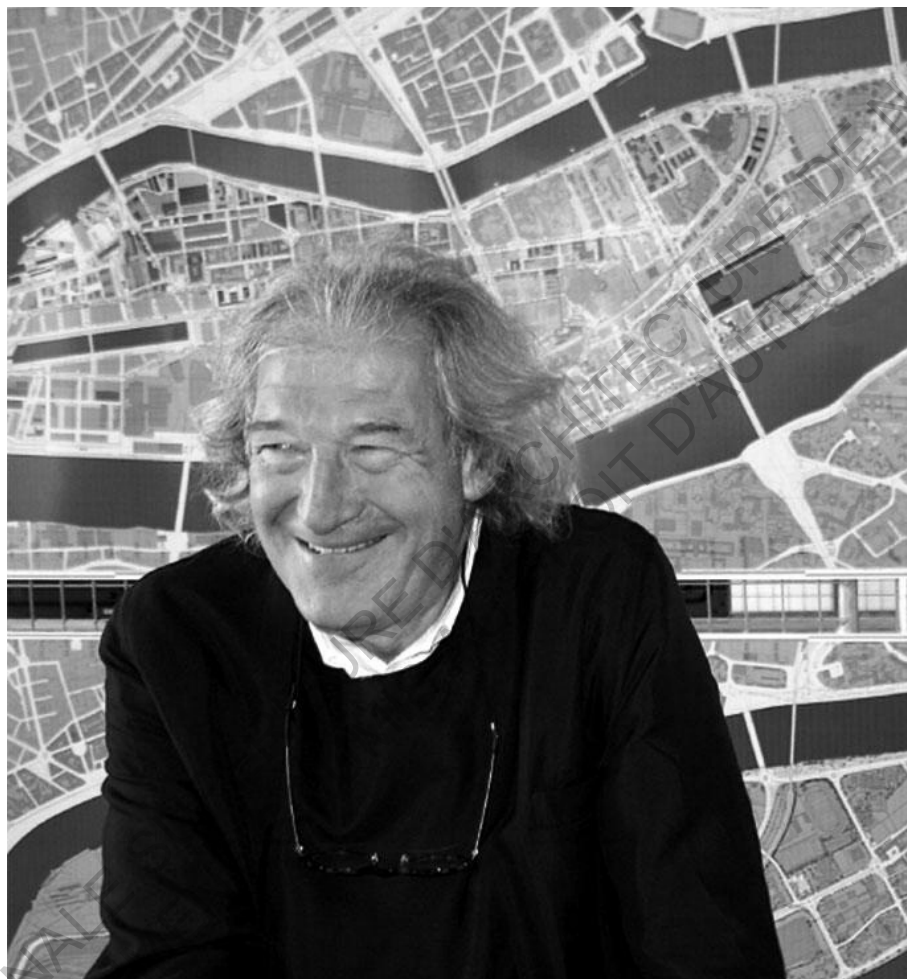
## PARTIE II

# FORME IMAGINÉE

L'URBANISTE ALEXANDRE CHEMETOFF, INTENTIONS ET MÉTHODE POUR L'ÎLE DE  
NANTES, MOYENS DE RÉALISATION DU PROJET URBAIN

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR





“ Ce que nous proposons sur l'Île, c'est une stratégie d'aménagement qui allie la volonté de bouleversement radical avec l'attention portée à ce qui existe. ”

*in Ile de Nantes, le plan-guide en projet. A. Chemetoff, J.L. Berthomieu, MeMo, Nantes : 1999*

## INTRODUCTION

Après avoir posé le contexte du projet Île de Nantes, nous allons nous intéresser à la forme urbaine imaginée par l'équipe d'Alexandre Chemetoff. Le rôle de l'urbaniste tient dans la formation d'une identité de fragment de ville, une conception de la ville qu'il doit à la fois faire évoluer et tenir durant la durée du projet urbain. La personnalité et les stratégies de projet étant personnelles, nous nous intéresserons uniquement à la phase I du projet Île de Nantes, dirigée par Alexandre Chemetoff. Dans un premier temps nous dresserons un rapide portrait d'Alexandre Chemetoff afin de comprendre l'influence du paysagisme dans sa pratique de l'urbanisme (nous verrons pour cela deux projets urbains de Chemetoff : Rennes et Nancy). Dans un second temps, nous analyserons en détail le projet qu'il propose pour Nantes et tenterons de dresser la "forme imaginée" du projet Île de Nantes. Enfin, nous verrons quels sont les moyens dont il dispose afin de transformer un projet urbain imaginé en fragment de ville construit. Les intentions de Chemetoff sont extraites des deux ouvrages écrits en collaboration avec son équipe sur le projet Île de Nantes<sup>1</sup>.

### 1 // L'URBANISTE ALEXANDRE CHEMETOFF

Né le 2 février 1950 à Paris, Alexandre Chemetoff se lance dans des études à l'École Nationale Supérieure d'Horticulture de Versailles, qui deviendra par la suite l'École Nationale Supérieure du Paysage. Après ses études, il fonde le Bureau des paysages en 1983, une structure associant architectes, urbanistes, sociologues et paysagistes, tous intéressés par l'aménagement du territoire. Après quelques réalisations marquantes comme les jardins de l'usine Schlumberger à Montrouge (1981-1985), le Jardin des Bambous au Parc de la Villette (1985-1987) et l'aménagement de plusieurs grandes ZAC, il obtient en 1998 le titre officiel d'architecte, lui permettant d'élargir son champ d'intervention.

Outre le Bureau des paysages situé à Gentilly, il crée au fil des projets urbains des ateliers dédiés, regroupant au total plus d'une quarantaine de personnes, réparties entre le Bureau des paysages, l'Atelier de l'Île de Nantes et l'Atelier de Nancy. Au fil du temps son agence s'est vue confier des projets urbains de très grande envergure, entre la ZAC Stanislas-Meurthe, la ZAC Austrasie à Nancy, la ZAC Ile de Nantes, le Grand Projet de Ville du plateau de Haye à Maxeville ou encore les deux ZAC des rives de la Vilaine à Rennes.

#### **Une formation déterminante : l'École d'Horticulture de Versailles**

Sa formation au paysagisme à l'École d'Horticulture de Versailles l'a amené à s'intéresser très rapidement à l'urbanisme, les deux étant étroitement liés, bien que les années 80 soient une époque de cloisonnement des disciplines (dans le même temps, l'agence AUA, fondée par Jacques Allégret en 1959 voit le jour, Paul Chemetov y entrera en 1961, ainsi que Borja Huidobro avec lequel il collaborera pendant des années. AUA, Atelier d'Architecture et d'Urbanisme, a la volonté de décroiser les disciplines et de collaborer avec tous les acteurs du projet urbain pour produire des projets différents, plus proches de la réalité et plus collaboratifs).

On peut parler d'un renouveau du paysagisme français avec Alexandre Chemetoff, Michel Corajoud et Gilles Clément, qui formulent des théories sur les liens entre architecture,

<sup>1</sup> *Île de Nantes, le plan-guide en projet, Memo, Nantes : 1999 et Plan-guide (suites), Archibooks, Paris : 2010.*

ville et paysage et travaillent sur le paysage urbain, voulant faire profiter la ville de ces méthodes et sensibilités du paysagisme pour une conception différente de l'urbanisme. Il injectent dans cette discipline l'attention aux traces invisibles, à la mémoire des lieux, à ce qui est présent et qu'il faut respecter, révéler, important également l'idée du faire-avec et du laisser-faire, accepter l'imprévisible, orienter plutôt que figer. Dans un entretien accordé à la revue *Place Publique* en 2007, Chemetoff aborde ses études et les leçons qu'il en a tiré : «*Tout travail sur la ville suppose que vous fassiez une part à l'incertitude, comme quand vous plantez un arbre. Vous choisissez un emplacement, vous choisissez une essence, mais vous ne savez pas exactement comment il va pousser. Une ville, un arbre, c'est du vivant.*»<sup>2</sup>

Aux Etats-Unis, ce mouvement s'appelle le *landscape urbanism*, représenté par le paysagiste et architecte James Corner. Il participa avec l'agence Diller+Scofidio à l'élaboration de la High Line à New York, friche ferroviaire aérienne reconvertie en parc urbain, à l'image du Pont des Arts de Paris.

### Deux projets intéressants quant à sa démarche

*Aménagement des ZAC Stanislas-Meurthe et Austrasie.* Situé à Nancy, le site se compose de friches industrielles et ferroviaires jouxtant la Meurthe, boudée par la ville. Faisant l'objet d'une forte pression foncière, il était nécessaire d'agir sur ces 300 hectares (20% de la superficie de Nancy). Deux ZAC sont alors créées afin d'agir par phases : Austrasie (20ha) et Stanislas-Meurthe (20ha). Pour Chemetoff, il est nécessaire sur ce site de réintégrer un lien avec les berges de la Meurthe et de tisser un réseau d'espace public dense, lui redonnant un caractère urbain et facilitant ses liens avec le centre historique de Nancy. En accord avec la ville, la volonté fut également de conserver une activité industrielle (il reste quelques industries telles qu'une cristallerie et des moulins), tout en développant une offre de logements et de commerces. Ce réseau dense d'espace public permettant de donner un caractère urbain à un tissu industriel lâche est une stratégie importante du projet Île de Nantes.

*Aménagement des rives de la Vilaine.* Depuis 1991 il est en charge de l'aménagement des ZAC Mail et Mabilais, sur les rives de la Vilaine. Comme nombre d'autres villes, c'est un territoire isolé du reste de la ville accueillant auparavant principalement des activités artisanales et industrielles. Dès le départ, l'intention de Chemetoff était de «*Construire dans un quartier plutôt que construire un quartier*», un postulat pour s'insérer dans l'existant et l'enrichir sans le léser, pour que chaque ajout se fasse dans le respect de ce qui est déjà là. Au final, ce sont plus de 3500 logements construits et une collaboration avec plus de 70 équipes d'architectes sur une quinzaine d'années. Comme dans le cadre du projet Île de Nantes, le portage politique fut déterminant tant au niveau de la communication que du suivi du projet (Jean-Yves Chapuis, adjoint à l'urbanisme et vice-président de Rennes Métropole depuis 2001). De la même manière, le lien de confiance entretenu entre Chemetoff, Jean-Marc Ayrault et Laurent Théry a largement participé à la réussite du projet Île de Nantes.

<sup>2</sup> Entretien de la revue *Place Publique* avec Alexandre Chemetoff, paru dans le numéro 4 de Juillet 2007 sous le nom *Alexandre Chemetoff ou la logique du vivant*.

<sup>3</sup> In *Plan-guide (suites)*, Archibooks, Paris : 2010. Page 11.

## Urbanisme de révélation et influence du paysagisme

La formation au paysagisme et les précédents projets d'aménagement urbain d'Alexandre Chemetoff font de lui un partisan de l'urbanisme de révélation : l'attention portée à l'existant, la recherche de confort et de continuité historique, la volonté d'orienter au lieu d'imposer, celle d'accepter une part d'imprévisibilité sont des constantes de ses projets. Son expérience dans la reconversion de friches industrielles le long de cours d'eau lui a permis, comme il le souligne dans son ouvrage *Plan Guide (suites)* avec les projets présentés ci-dessus, de se forger un savoir-faire qui a servi le projet Île de Nantes. Lui-même se dit en faveur d'un "suburbanisme", dans le sens où le site l'emporte sur le programme. Il en parle dans son ouvrage *Visites*<sup>4</sup> : « Je définirais comme "suburbaniste" une démarche de projet qui envisage le programme à partir du site, qui le génère à partir de ses qualités. [...] C'est exactement l'inverse de ce que j'appelle le "sururbanisme", qui, lui, envisage le site à partir du programme : le gratte-ciel étant pour Rem Koolhaas l'exemple parfait de cette démarche. C'est la réplique de la parcelle d'origine en autant de sites programmatiques. Il s'agit de deux poétiques. » (*Visites*, page 411). Ces deux poétiques rappellent les deux postures de l'urbanisme de programmation et de révélation dont parle Françoise Fromonot dans son article *Manières de classer l'urbanisme*.

## Paysagiste et urbaniste

Alexandre Chemetoff, par sa formation de paysagiste à l'école de Versailles, aborde le projet urbain avec une posture encore rare dans les années 80. L'attention portée au territoire, à sa singularité et au déjà-là fondent des stratégies de projet dans lesquelles le territoire est révélé par des actions simples et différenciées, dans lesquelles le plan-masse, loin d'être figé, évolue au fil d'une connaissance toujours plus aigüe du territoire. Nous allons voir que ses intentions et ses méthodes pour le projet Île de Nantes participent de la même posture de révélation du paysage.

---

<sup>4</sup> *Alexandre Chemetoff visites*, Archibooks, Paris : 2009. Cet ouvrage raconte des visites de projets urbains de Chemetoff avec des personnalités et amis de l'urbanisme, dont le philosophe Sébastien Marot, fondateur de la revue *Le Visiteur*, pour une visite en 2007 de l'Île de Nantes.



Plan de l'état existant pour l'Île de Nantes, issu de l'ouvrage *Île de Nantes : le plan-guide en projet (2000)*



Plan-guide projectuel pour l'Île de Nantes, issu de l'ouvrage *Île de Nantes : le plan-guide en projet (2000)*

## 2 // LES INTENTIONS POUR L'ÎLE DE NANTES

Alexandre Chemetoff, urbaniste partisan de la "révélation" au sens où l'entend Françoise Fromonot, s'est forgé une expérience dans les projets de reconversion de friches industrielles fluviales. Nous avons abordé quelques uns de ses *leitmotiv*, notamment le réemploi du déjà-là et sa nécessaire prise en compte dans la conception urbaine et architecturale et l'importance d'un maillage dense d'espace public, proche de celui d'un tissu urbain de centre-ville traditionnel. Ce chapitre s'emploie à décrire et analyser les intentions, le projet urbain d'Alexandre Chemetoff pour l'Île de Nantes.

### La Loire retrouvée

La Loire a joué un rôle essentiel dans le développement économique de Nantes, avec les deux temps forts que sont la traite négrière au XVIII<sup>e</sup> siècle (45% du commerce triangulaire transitait par Nantes malheureusement) et l'industrialisation au XIX<sup>e</sup> siècle (chantiers navals, biscuiteries, corderies, voileries, raffineries, etc.), mais au cours du XX<sup>e</sup> siècle la Loire et l'Erdre sont en parties comblées pour faciliter la circulation et l'assainissement du centre de la ville. Les îles Feydeau et Gloriette cessent d'être des îles, la prairie de Mauves est rattachée aux terres plus au nord, l'Erdre est comblée entre sa confluence avec la Loire et la préfecture, Nantes tourne le dos à la Loire. Dans cette histoire, l'Île de Nantes n'est pas épargnée : les quais et les cales des chantiers navals sont laissés à l'abandon, inutilisés et impraticables, la Loire est difficile d'accès.

Partant de ce constat, Chemetoff et Berthomieu veulent que l'Île de Nantes se réconcilie avec la Loire : *«Dans l'île, toute action d'aménagement renvoie directement ou indirectement au thème de l'ouverture de la ville sur la Loire. C'est dans l'île de Nantes que le rapport entre la ville et le fleuve peut être cultivé et prendre tout son sens. Toute action entreprise devra satisfaire à l'idée qu'elle introduit, qu'elle développe, qu'elle restaure, une relation de la ville avec l'eau.»*<sup>5</sup>. Ils font également le constat que la Loire se divise en deux séquences au niveau de la ligne de ponts Anne de Bretagne / Trois continents : une première maritime (des berges industrielles et artificielles, de grands horizons) et une seconde fluviale (des berges naturelles, des vues plus resserrées).

Cela se traduit par trois grandes intentions : premièrement, toutes les rues, tous les boulevards et les bassins doivent s'ouvrir vers le fleuve, on doit avoir un maximum de vues sur la Loire depuis chaque point de l'île. Deuxièmement, la requalification des quais, en respectant leurs spécificités (berges naturelles, bassins, estacades, etc.) est nécessaire pour restaurer un paysage tourné vers la Loire. Troisièmement, deux bassins à flot sont imaginés : un premier baptisé bassin de la Loire maritime au niveau des anciens chantiers navals; le second, bassin de la Loire fluviale au niveau du site du Tripode, démoli en 2005.

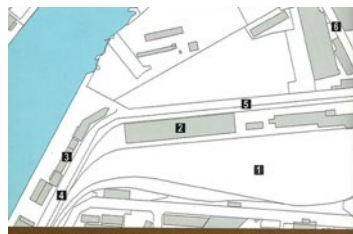
### Relation avec l'existant

Pour Chemetoff, il s'agit de *«construire dans un quartier et non de construire un quartier, de construire en ville et non une ville»*. Faire avec l'existant est une règle qui se retrouve dans

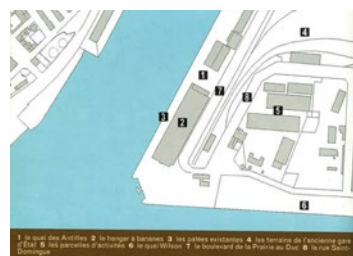
<sup>5</sup> Île de Nantes, le plan-guide en projet, avant-propos page 7



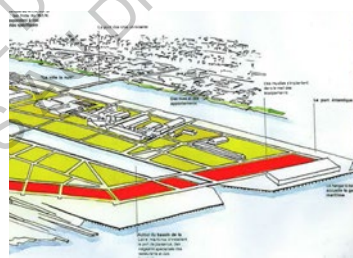
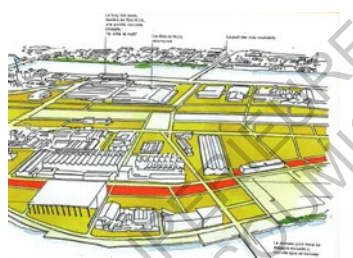
Musée de la Marine et Parc de la Mémoire



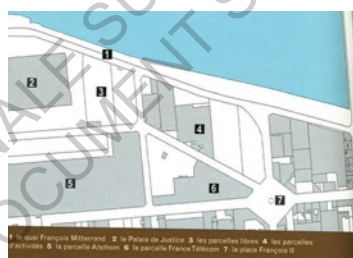
Bassin de la Loire Maritime



Le Port Atlantique



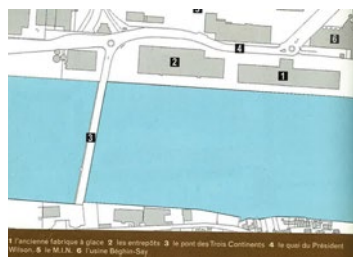
Le mail des équipements



La place de l'école d'architecture



Les îlots du MIN



La ville la nuit

ECOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE DOCUMENT SUITE

toute décision du projet : travailler à l'économie en réutilisant au maximum ce qui est présent (le Parc des Machines, les Nefs, le Quai François Mitterrand en sont de bons exemples, de même que le Boulevard du Général de Gaulle : réutiliser ce qui est présent, le mettre en valeur pour renouer avec une identité cachée de l'Île.

Le coût moyen d'aménagement d'espace public sur l'Île avoisine les 110€-115€/m<sup>2</sup> : un chiffre faible obtenu grâce à une réutilisation minutieuse de l'existant, «*Réparer, cela veut dire que tout n'est pas refait à neuf, tout n'est pas cassé*», qui permet de réparer et de créer beaucoup plus d'espace public que dans une démarche de *tabula rasa*. Cela permet également d'asseoir le projet dans un territoire tout en conservant son atmosphère.

### Une déclinaison de projets, une teinte par quartier

Le projet Île de Nantes, c'est également la somme de projets urbains plus modestes, plus précis répartis sur l'ensemble de l'Île, qui déclinent localement les grandes intentions du projet. «*Notre proposition voulait dire que l'île était toute entière un espace de projet et pas seulement les grandes entreprises en mutation. Nous n'avons pas déterminé un programme, mais nous avons dit que nous pouvions accompagner le mouvement de transformation.* » (Visites, page 377). Plus qu'un projet urbain, le projet Île de Nantes est un travail sur la matière même de la ville, saisissant les opportunités pour développer des programmes en harmonie avec le territoire. Le projet des Nefs en est un bon exemple, l'opportunité d'accueillir les Machines de l'Île dans ces anciennes halles industrielles appartenant aux chantiers Alstom permettant de rendre publique une partie auparavant privée de l'île. Les Nefs deviennent alors une grande halle publique, entre passage urbain et serre, mettant en valeur un patrimoine industriel et naval omniprésent dans cette partie ouest de l'île.

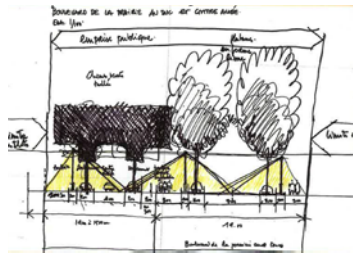
▫ Musée de la Marine et Parc de la Mémoire : un parc de la Mémoire prend place sur les anciennes emprises des chantiers navals, dans lequel se trouve un musée de la Marine, occupant à la fois un bâtiment mais également le parc, comme un chantier naval. Il fait le lien entre la gare maritime imaginée à la pointe sud, le bassin de la Loire maritime et le pont Anne de Bretagne. Le but est de rendre public et vivant cet espace, d'ouvrir de nouveau les cales, de réhabiliter les bâtiments Dubigeon (futurs Maison des Métiers et des Hommes et Nefs).

▫ Bassin de la Loire maritime : au niveau du faisceau de voies ferrées est imaginé le bassin de la Loire maritime, port de plaisance d'une capacité d'environ 300 bateaux bordé de nouveaux îlots et d'activités liées au port de plaisance. Ce bassin valorise un site actuellement délaissé, lui apportant une véritable attractivité. On retrouve l'idée du percement de voies nouvelles afin de valoriser les îlots bordant le bassin.

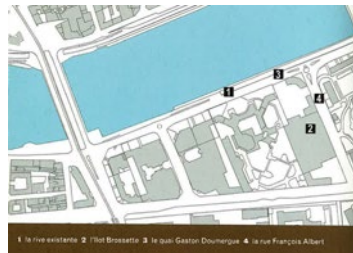
▫ Le port Atlantique : au niveau des hangars à bananes est imaginé un port accueillant des paquebots au cœur même de la ville, en lien avec les équipements maritimes proches. Il s'agit là de renouer avec le passé maritime de Nantes tout en adaptant cela aux logiques du XXI<sup>e</sup> siècle : les chantiers navals laissent la place à la culture et au tourisme maritime.

▫ Le mail des équipements : se basant sur la position de quelques bâtiments-clés

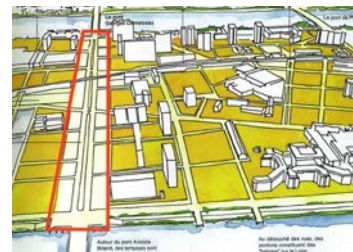




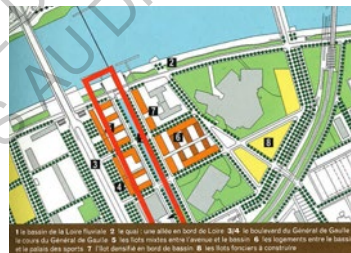
Le grand boulevard est-ouest



Le chemin des facultés



Le cours du général de Gaulle



Le bassin de la Loire fluviale



Les îlots des sports



Le jardin des sciences naturelles

ECOLE NATIONALE D'ARCHITECTURE DE NANTES

(école d'architecture, palais de justice, bâtiments Dubigeon et hangar à bananes), un mail des équipements est imaginé sur toute une bande à l'ouest, accueillant musées et autres équipements en lien avec l'eau et le passé maritime de l'île.

▫ *La place de l'école d'architecture* : l'école d'architecture, la place qui s'ouvre sur le quai François Mitterrand et le Palais de Justice sont les premiers éléments de composition d'un quartier, le point de départ également du mail des équipements. Encore une fois, ce sont le dessin de l'espace public et un équipement majeur qui impulsent une nouvelle dynamique au quartier.

▫ *Les îlots du MIN* : de par sa taille et son enclavement, le MIN se place hors de la ville. En le séparant en unités fonctionnelles (fruits et légumes, poisson, viande, bureaux) bordées de rues et boulevards, on permet son intégration à la ville, sa densification et le développement de nouvelles activités, comme un marché forain par exemple. Le défi est d'intégrer au tissu urbain une entité habituellement reléguée à la périphérie, voire même de développer son activité

▫ *La ville la nuit* : profitant de l'activité permanente du MIN, un quartier vivant la nuit (discothèques, bars, brasseries et hôtels) est imaginé au sud, le long du quai du Président Wilson réaménagé. Les anciens bâtiments industriels bordant le quai sont réaménagés (fabrique à glace, hangar aux primeurs).

▫ *Le grand boulevard est-ouest* : les boulevards de la Prairie au Duc, Babin Chevaye et Vincent Gâche forment le grand axe est-ouest de l'île de Nantes. Pour renforcer son caractère de colonne vertébrale, ces trois boulevards sont unifiés dans leur traitement et sont reliés à la gare via la rue Viviani et le pont Willy Brandt.

▫ *Le chemin des facultés* : l'extension des facultés de médecine est imaginée au niveau de l'îlot Brossette entre le quai Gaston Doumergue et le boulevard Vincent Gâche, reliée au pôle Hôtel Dieu par le «chemin de l'enseignement».

▫ *Le cours du général de Gaulle* : le boulevard, vu comme la porte d'entrée de Nantes, a pour ambition de devenir un véritable boulevard urbain, lien entre les deux rives de l'île au nord et au sud et entre deux quartiers à l'est et à l'ouest. Il donne un caractère urbain au centre commercial, lui offrant une façade sur un boulevard urbain à l'image des cours Saint-Pierre et Saint-André.

▫ *Le bassin de la Loire fluviale* : à la place du Tripode est imaginé un bassin de la Loire fluviale, cœur du réaménagement du quartier. Sur ses berges se dressent de nouveaux îlots, de nouvelles rues sont tracées entre les bâtiments épars hérités des années 70-80 afin d'impulser une nouvelle dynamique dans ce quartier.

▫ *Les îlots des sports* : les grands îlot de l'île sont divisés, chaque terrain couvert ou découvert devient un îlot à par entière. Toute cette partie de l'île devient plus accessible : on peut passer facilement d'un côté à l'autre de la voie ferrée, les îlots ont des tailles moindres, on peut passer entre les différents bâtiment et équipements.

▫ *Le jardin des sciences naturelles* : à la pointe est de l'île, une gare est installée au niveau

de la voie ferrée. Un jardin et des pontons de pêche sont installés afin que tous puissent profiter du paysage ligérien. Cette station de train permet de relier aisément le jardin des sciences naturelles au jardin des Plantes, face à la gare.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

### 3 // FORME IMAGINÉE, MOYENS DE RÉALISATION

Nous venons de voir quelles étaient les intentions de Chemetoff pour l'île : tisser des liens entre des éléments épars afin de donner une cohérence d'ensemble à l'île, renouer et révéler le passé maritime de Nantes à l'aide d'un dessin précis de l'espace public, "matrice" assurant la cohérence de l'ensemble du tissu urbain de l'île. Une question se pose maintenant : quels sont les moyens dont Chemetoff dispose pour faire passer la forme urbaine qu'il imagine de l'état de projet à celui de réalité ? Quelles sont ses méthodes, ses stratégies pour réaliser le projet urbain ?

#### L'adaptation du PLU

L'une des qualités du tissu de l'île de Nantes tient pour Chemetoff dans sa diversité : tissus industriels composés de grandes emprises privées où s'entremêlent halles et rues privées, tissus de type faubourg avec un parcellaire dense et en lanières le long des principaux axes, tissu de grands ensembles composé de voiries privées et de bâtiments épars, tissu hérité de la ZAC des années 1980 avec un ensemble de bâtiments organisés autour de placettes, ... Cette diversité n'est pas autorisée par le règlement d'urbanisme de Nantes, Chemetoff a donc réfléchi avec la SAMOA à la façon d'autoriser cette diversité du bâti au sein d'un règlement, le PLU<sup>7</sup>.

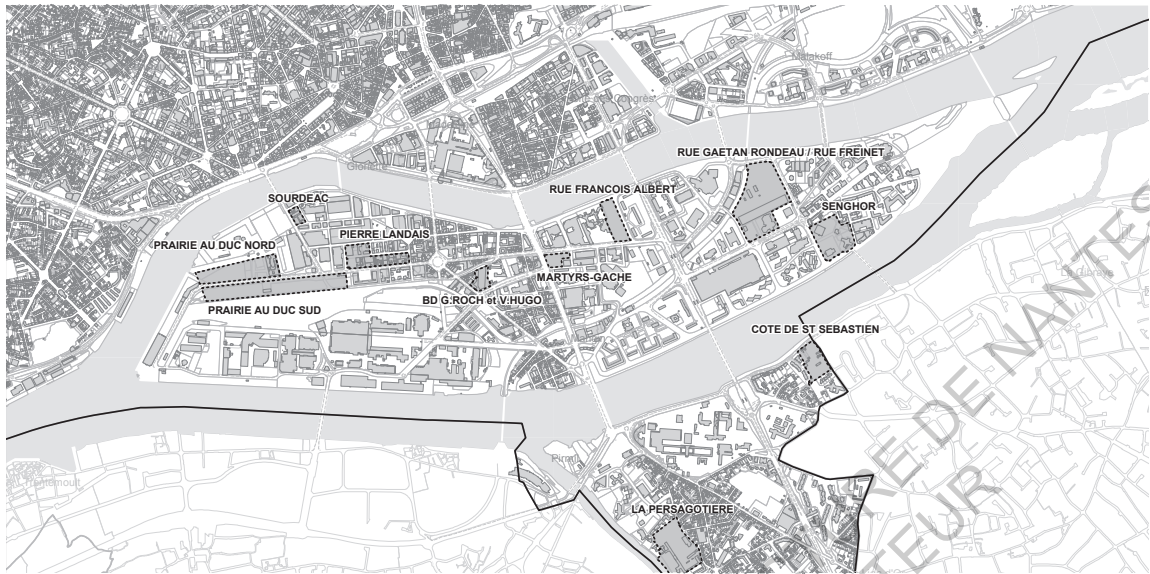
La zone UPa, dédiée aux nouveaux projets urbains de Nantes (île de Nantes, Euronantes, Pré-Gauchet), diffère de la zone UA, zone la plus répandue à Nantes, sur plusieurs points. Tout d'abord, l'implantation sur la parcelle : la zone UA définit deux bandes de constructibilité avec des gabarits distincts, limitant à 17m la profondeur constructible sur la parcelle; la zone UPa définit une emprise sur 80% de la profondeur de la parcelle, permettant aux parcelles ayant plusieurs orientations de construire 100% du terrain. Ensuite, la hauteur maximale des constructions : limitée à une hauteur d'épannelage et à un gabarit de couverture en pente pour la zone UA, cette limitation de la hauteur est l'héritière directe des règlements d'urbanisme depuis le XIX<sup>e</sup> siècle<sup>8</sup>; la zone UPa fixe une hauteur maximale et une hauteur moyenne par îlot, cela permettant des échanges de hauteurs entre plusieurs volumes sur une même parcelle : certains volumes peuvent atteindre la hauteur maximale, mais d'autres devront descendre sous la hauteur moyenne. Ce principe d'échange de hauteurs autorise des volumétries complètement différentes de celles permises par la zone UA : la diversité, la fragmentation est recherchée, tandis que l'alignement, la continuité sont recherchées dans la volumétrie du tissu urbain de la zone UA.

L'adaptation aux nouvelles logiques de projet continue dans la réglementation des places de stationnement et dans le traitement des toitures : dans la zone UPa 100% des places de stationnement doivent être réalisées dans le volume construit<sup>9</sup>, et toutes les toitures-terrasses

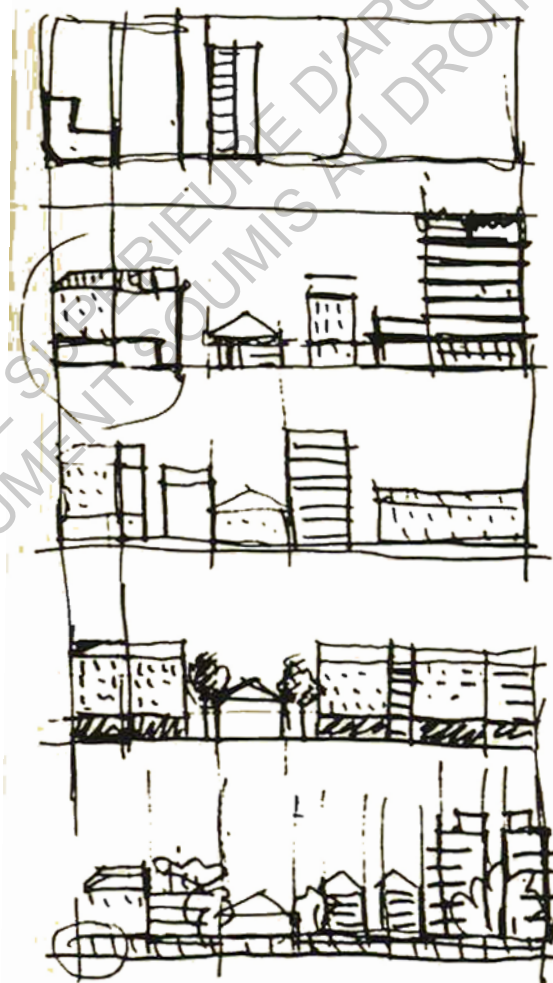
<sup>7</sup> Citation de Chemetoff extraite de l'ouvrage *Visites*, publié aux éditions Archibooks en 2009, page 383 «Lorsqu'on a fait un relevé de tous les bâtiments de l'île, on les a réunis sur une planche les uns à côté des autres et on s'est demandé quelle règle pourrait permettre aujourd'hui une telle diversité de bâtiments ? C'était la critique la plus radicale qu'on pouvait faire au règlement d'urbanisme actuel. Le règlement, tel qu'il était écrit, interdisait qu'on puisse reproduire ce qui faisait la qualité de ce lieu : la diversité des architectures. La question était donc de savoir comment un règlement pouvait permettre de renouveler, avec une égale diversité, le patrimoine bâti qui caractérise l'île».

<sup>8</sup> Initiés à Paris, les règlements fixant des gabarits de façades sur rue se sont multipliés en France à partir du XIX<sup>e</sup> siècle. Citons par exemple le règlement du 27 juillet 1859 concernant les hauteurs des immeubles le long des voies supérieures à 20m de largeur, celui du 23 juillet 1884 fixant un épannelage suivant la largeur de la rue, le règlement de 1902 et le POS de 1977. Tous ces documents fixent un épannelage et un gabarit de toiture par façade d'îlot sur rue.

<sup>9</sup> Cf. article 12.5 du PLU : *Pour les bureaux et les habitations, les aires de stationnement doivent être réalisées pour 100 % de*



Plan de localisation des Orientations d'Aménagement situées sur l'Île de Nantes. Chaque périmètre correspond à une stratégie d'aménagement à laquelle l'investisseur voulant acquérir le site devra se plier. Cet outil est efficace pour préserver des intentions précises du projet urbain.



Schémas de Chemetoff témoignant de la diversité du bâti sur l'île de Nantes.

doivent être végétalisées, voire plantées<sup>10</sup>. Une obligation, dans les programmes de logements, d'intégration d'un pourcentage conséquent de logements sociaux permet également de faire respecter plus facilement les objectifs sociaux de la loi SRU<sup>11</sup>.

Cette modification du PLU soulève des points importants dans les relations entre maîtrise d'ouvrage urbaine et maîtrise d'œuvre urbaine : tout d'abord, une modification du PLU nécessite de solides motivations, d'autant plus si certaines de ces modifications sont demandées ou soulevées par l'urbaniste; ensuite cela demande une réelle coopération et entente entre les deux partenaires, ici la SAMOA et l'équipe d'Alexandre Chemetoff. Sans ces deux éléments, des modifications dans l'établissement des gabarits et des emprises au sol n'aurait pas été possible.

### **Orientations d'Aménagement et Prescriptions architecturales et paysagères**

Le PLU a apporté des améliorations non négligeables au POS, et les Orientations d'Aménagement en sont une. Ce document appartenant au PLU se compose de fragments de territoires stratégiques sur lesquels la collectivité a des objectifs d'aménagement. Les constructions s'établissant dans cette zone devront satisfaire à ces objectifs, qu'ils soient d'ordre programmatique ou spatial. Un schéma présentant les orientations d'aménagement accompagne une notice. Plusieurs zones sur l'île de Nantes sont concernées par ces Orientations, permettant de préserver les ambitions du projet urbain dans les zones concernées.

La ZAC a également les moyens d'orienter le développement des opérations futures, au moyen des prescriptions architecturales et paysagères. Générales ou limitées à des secteurs précis, ces prescriptions orientent la conception des opérations pour qu'elles respectent les intentions du projet urbain. Ces prescriptions peuvent aller loin, notamment en ce qui concerne le rapport à l'espace public : accès, stationnement, matériaux et usages, ...

Par exemple, nous avons ces quelques orientations données par Chemetoff sur le secteur "Habiter les Quais" : *« Ici, on a une série d'îlots que nous avons appelée "Habiter les quais", sur lesquels on a mis au point la règle constructive. Par exemple, puisque la nappe d'eau est à moins de 2,5 mètres sous le niveau du sol, au lieu d'obliger les gens à construire tous les parkings au sous-sol, on va permettre que se constitue un socle de façon à pouvoir faire une partie des parkings au-dessus du niveau de l'eau. On évite donc de dépenser l'argent de la construction dans des techniques de réalisation coûteuses du parking. Cela permet d'avoir un socle qui abrite ici un restaurant, là-bas des locaux professionnels, de l'autre côté des maisons, et de créer un niveau au-dessus de la ville et un balcon sur la Loire qui est le niveau du jardin. Sur ce jardin, on construit des immeubles conçus de manière que chacun puisse voir le fleuve et disposer d'autres*

---

*la norme dans un volume construit.*

**10** Cf. article 13.1.3 : *Les espaces communs sur dalles accessibles doivent être traités en espace d'agrément végétalisé ou planté. Les espaces sur dalles non accessibles hors travaux de maintenance doivent être végétalisés.*

**11** Cf. article 2.8 :

- toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement supérieure ou égale à 2500 m<sup>2</sup> doit comprendre 35 % de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 35 % peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.

- toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre à 1500 m<sup>2</sup> et 2499 m<sup>2</sup> doit comprendre 25% de Surface de Plancher de logements locatifs sociaux décrits au chapitre 1-C du présent règlement. 10 des 25% peuvent être réalisés sous forme de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.

- toute opération d'une Surface de Plancher affectée au logement comprise entre 1000 m<sup>2</sup> et 1499 m<sup>2</sup> doit comprendre 25% de Surface de Plancher de logements abordables décrits au chapitre 1-C du présent règlement.



Le plan-guide de l'île de Nantes à quatre moments du projet. On voit nettement les constructions émerger au fil des années, l'espace public se dessiner. Le Parc des Chantiers se dessine entre 2003 et 2006, tandis que les opérations de la rue Lanoue Bras de Fer se construisent au fur et à mesure du renouvellement des plans projectuels.

*balcons, d'extensions, de prolongements assez libres dans la mesure où ils ne sont pas contraints par des règles d'alignement. On arrive à avoir à la fois des îlots continus et une fragmentation des volumes qui répond à une diversité de programme. L'élargissement de cette rue, la forme de l'îlot, le traitement des espaces publics, tous ces éléments combinés avec une règle constructive assez détaillée permettent que 100% de la parcelle puisse être construits.»<sup>12</sup>*

Ces deux éléments - orientations d'aménagement et prescriptions architecturales et paysagères - permettent à l'équipe maîtrise d'œuvre urbaine / maîtrise d'ouvrage urbaine de contrôler, d'induire des façons de concevoir les opérations architecturales à venir. Cela est un facteur important dans la concrétisation de la forme urbaine imaginée par l'urbaniste, puisque cela touche à des éléments concrets d'organisation des volumes, des entrées et des programmes. L'urbaniste peut grâce à ces outils dépasser le simple cadre de la réalisation de l'espace public, lui permettant d'agir concrètement sur le rapport qu'entretient le bâti avec l'espace public.

### **Le plan-guide, découverte du territoire et stratégies de projet**

Nous entendons de plus en plus parler de plan-guide, différant du plan-masse par sa souplesse et son évolutivité. Sa première occurrence remonte au projet Île de Nantes avec Alexandre Chemetoff, devenant le document essentiel résumant sa méthode pour l'aménagement du territoire. Quelles sont les particularités du plan-guide ? En quoi consiste-t-il ? En quoi résume-t-il la méthode et les intentions de Chemetoff ? En quoi est-il plus apte à exprimer un projet urbain qu'un plan-masse ?

Le plan-guide est le plan représentant l'ensemble du territoire de l'île, ainsi que ses rives opposées. Il fonctionne en diptyque : le premier plan présente l'état actuel de l'île tandis que le second montre le projet proposé pour l'île, soit le présent et le futur. Amendés tous les trois mois, ces deux plans permettent plusieurs avancées :

- Connaissance du territoire : contrairement à un projet "classique" dans lequel l'état existant sert de base au projet et ne bouge plus durant le temps du projet (sachant qu'un projet urbain prend beaucoup de temps et que le territoire bouge en permanence), ce plan de l'état existant permet de compiler la découverte progressive et toujours plus fine du territoire de l'île de Nantes. Lors d'une visite de l'île en compagnie de Sébastien Marot, Chemetoff disait que « *contrairement à ce que l'on pourrait imaginer, il n'y a pas au départ un état des lieux qui serait donné comme une chose commune une fois pour toutes et un projet qui se développerait à partir de là. L'état des lieux évolue avec le projet. Et plus on avance dans l'expérience du projet, de différents projets, plus on a une connaissance fine du terrain. Le projet, de ce point de vue-là, est aussi un outil de connaissance* »<sup>13</sup>. De plus, ce plan de l'existant permet d'intégrer progressivement les opérations construites dans le cadre du projet : la mise en parallèle du premier plan de l'état existant et du dernier montre l'étendue de ce qui a été réalisé et quelles avancées dans la connaissance du territoire ont été faites.

- Souplesse du projet : cette mise à jour régulière du plan-guide montre que le projet n'est pas une chose figée et décidée à l'avance, il se modifie et profite des mouvements et

<sup>12</sup> Alexandre Chemetoff visites, Archibooks, Paris : 2009. Citation extraite de la page 407.

<sup>13</sup> Alexandre Chemetoff visites, Archibooks, Paris : 2009. Citation extraite de la page 385.





Centre Commercial Beaulieu. Le travail réalisé par Patrick Bouchain a consisté à donner une façade urbaine à cet artefact habituellement anti-urbain qu'est le centre commercial. En le dotant d'une entrée monumentale, celui-ci prend une dimension tout à fait urbaine, le piéton et le transport en commun prenant le pas sur la voiture.



La Maison de l'Avocat par Forma 6. Réhabilitation d'une ancienne halle industrielle, le hall ouvert sur 5 niveaux laisse voir la structure initiale de cet édifice, dont l'habillage en plaques de polycarbonate tend à la fois à moderniser et à rendre hommage à l'esthétique industrielle du quartier de la Création dans laquelle la Maison de l'Avocat s'inscrit.

des opportunités pour évoluer, grandir, se perfectionner. La seule chose fixée à l'avance est la délimitation des îlots, c'est-à-dire la séparation entre espace public et espace à bâtir, entre le domaine d'action de l'urbaniste et celui de l'architecte. Pour donner un exemple de cette souplesse dans le projet, voyons comment s'est déroulée la transformation du centre commercial Beaulieu, passant du statut de centre commercial d'entrée de ville à celui de centre commercial urbain. C'est au cours d'une visite avec la SAMOA en 2004 le long du boulevard du Général de Gaulle que la nécessité d'intégrer le centre commercial Beaulieu devient claire. L'opportunité se présente lorsque le propriétaire-gestionnaire, la SEGECE, décide d'agrandir la galerie. Chemetoff et la SAMOA proposent Patrick Bouchain comme architecte pour l'agrandissement du centre : le projet propose de créer un front urbain sur le boulevard du Général de Gaulle et sur la rue Gaëtan Rondeau qui, bien qu'aveugle, donne une nouvelle qualité à l'espace public qui l'entoure, ainsi qu'une entrée monumentale à l'angle des deux rues, à l'échelle du centre commercial. Le fait de rapprocher de cette manière le centre Beaulieu de l'espace public du boulevard lui confère un caractère urbain : la priorité n'est plus à la voiture, mais bien au piéton et au transport en commun qui arrivent au pied de la porte monumentale. L'objectif initial du "faire-avec", de liens forts entre le bâti et l'espace public est rempli, il a suffi de saisir l'opportunité qui s'offrait au projet de se concrétiser. D'autres opportunités similaires ont permis la réalisation des objectifs du projet, la réhabilitation de la halle Alstom 12 en Maison des Avocats par exemple. Le fait d'avoir des objectifs souples (faire avec l'existant, tisser des liens entre le patrimoine et les nouvelles opérations, entre l'espace public et le bâti, se tourner vers le fleuve et y trouver des vues, réutiliser pour économiser) permet de les atteindre plus aisément, comme nous en fait la preuve de l'extension de la galerie du centre commercial Beaulieu.

- Prise en compte du temps : le projet urbain prend du temps, les choses ne se font pas instantanément. Tandis qu'une opération architecturale a une durée et un impact spatial relativement faible, un projet urbain sur un tissu constitué comme celui de l'île de Nantes change sans arrêt, vit. Les opportunités comme les effets bénéfiques d'attraction d'aménagement de certains espaces publics prennent du temps, un temps qui est pris en compte dans cet amendement régulier du plan-guide. Nous pouvons donner plusieurs exemples d'effets d'entraînement de l'aménagement de l'espace public : le premier concerne le réaménagement du quai François Mitterrand dont les qualités de dessin et d'usages ont entraîné la création des opérations d'Habiter les Quais, le second concerne le Parc des Chantiers, dont l'aménagement et l'hébergement d'activités culturelles a rendu attractif les bandes de terrain au sud, l'actuel Écoquartier de la Prairie au Duc. L'effet d'entraînement est important sur l'île de Nantes, et il n'est possible que sous deux conditions : un dessin efficace de l'espace public à des points stratégiques du territoire qui rend les terrains alentours attractifs et une volonté des investisseurs de s'installer dans un territoire en mutation, avec les risques et les avantages que cela entraîne.

- Communication pour tous : l'avantage non négligeable du plan-guide est sa simplicité de lecture. Avec ces deux plans en parallèle, datés, nous arrivons à nous repérer sur l'avancement du projet, les directions qu'il prend, la distinction entre espace public et bâti est claire. Outil de communication au sein de l'équipe de Chemetoff ou bien lors de séances publiques, la simplicité de ce document qui permet d'un simple coup d'œil de se repérer dans l'espace et dans le temps participe à la compréhension par tous des intentions du projet. Cet aspect du plan-guide ne semble pas vraiment mis à profit, la concertation avec les habitants semblant assez faible.

Le plan-guide, par sa souplesse et son évolutivité, illustre bien la méthode de Chemetoff. Ce plan-guide, si différent dans son fonctionnement du plan-masse difficilement modifiable des

premières ZAC parisiennes (souvenons-nous de la ZAC Bercy par exemple) fait actuellement des émules, François Leclercq utilisant par exemple ce terme pour le projet Euroméditerranée 2 à Marseille, ou bien encore Nicolas Michelin pour le projet urbaine des Bassins à flot de Bordeaux.

Outre les intentions du projet urbain, ce sont bien les stratégies que nous venons de voir qui permettent le passage de la forme imaginée à la forme construite. Ces méthodes sont-elles efficaces, parviennent-elles à induire une forme urbaine telle qu'imaginée par Chemetoff ?

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## PARTIE III

# FORME CONSTRUITE

ANALYSE DES FORMES URBAINES ET DES OPÉRATIONS RÉALISÉES POUR LA PHASE I  
DU PROJET ÎLE DE NANTES

ECOLE NATIONALE SUPÉRIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR



## INTRODUCTION

Le chapitre précédent nous a permis de comprendre le projet initié par Alexandre Chemetoff et son équipe et de dresser une forme imaginée, une forme projetée de ce fragment de ville. Cela nous a également permis de comprendre les méthodes, les moyens qu'il avait à sa disposition pour rendre réel le projet qu'il imagine pour l'île. Nous allons maintenant nous intéresser à la forme concrète du projet Île de Nantes, composée à la fois des espaces existants et des aménagements apportés par le projet, espaces publics et opérations. Le but de cette partie est d'analyser la forme concrète du projet afin de la mettre en parallèle avec sa forme imaginée.

Afin d'étudier cette forme construite, nous allons aborder les critères d'analyse de la forme urbaine : découpage parcellaire, accès et rapport à l'espace public, hauteurs et gabarits, rapport entre les espaces bâtis et les espaces libres, programme. Le découpage parcellaire est intéressant à la fois pour la compréhension du tissu hérité et pour la compréhension des choix de découpage parcellaire lors du projet. Dans une première partie nous allons étudier le projet dans son échelle globale : les zones stratégiques d'entraînement du projet, le profil de la maîtrise d'ouvrage et des architectes, les programmes des opérations. A l'issue de cette première partie, nous allons choisir quelques séquences urbaines, une rue, un boulevard, afin d'étudier à cette échelle le projet. Nous verrons plus précisément la formation de l'espace public, les accès, le parcellaire, les gabarits dans la seconde partie, ainsi que quelques opérations parmi ces séquences. Cette étape est intéressante car elle s'intéresse au point de vue de l'architecte de l'opération, celui devant composer avec le site et avec le projet de l'urbaniste.

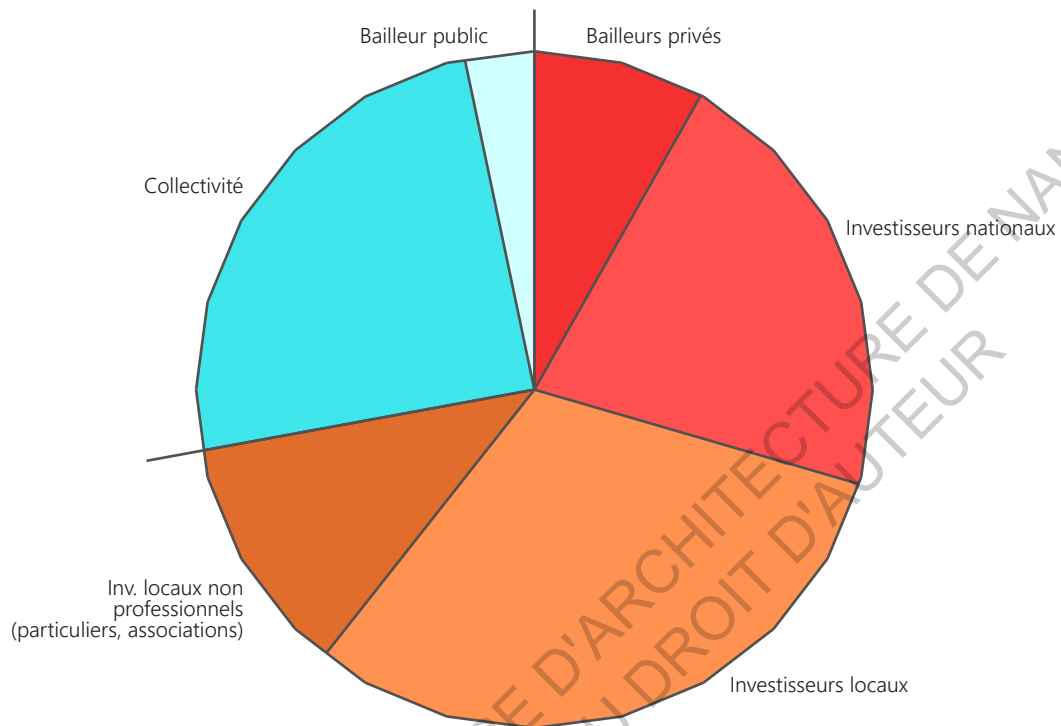
## 1 // FORME CONSTRUITE

Dans cette première partie nous nous attacherons à étudier les opérations architecturales et leur rapport à l'espace public à l'échelle de toute l'île. Cela nous permettra de mettre en valeur des points importants du projet : la place du privé dans les investissements, la proportion d'acteurs locaux et nationaux (promoteurs, architectes), les secteurs stratégiques d'action sur le territoire de l'île et ses effets d'entraînement sur le développement ainsi que les opérations pionnières, exemplaires, qui servent de ligne directrice pour les opérations architecturales suivantes. Un tableau récapitulatif des opérations lancées entre 2003 et 2012 figure en annexe, ordonné par nom d'opération.

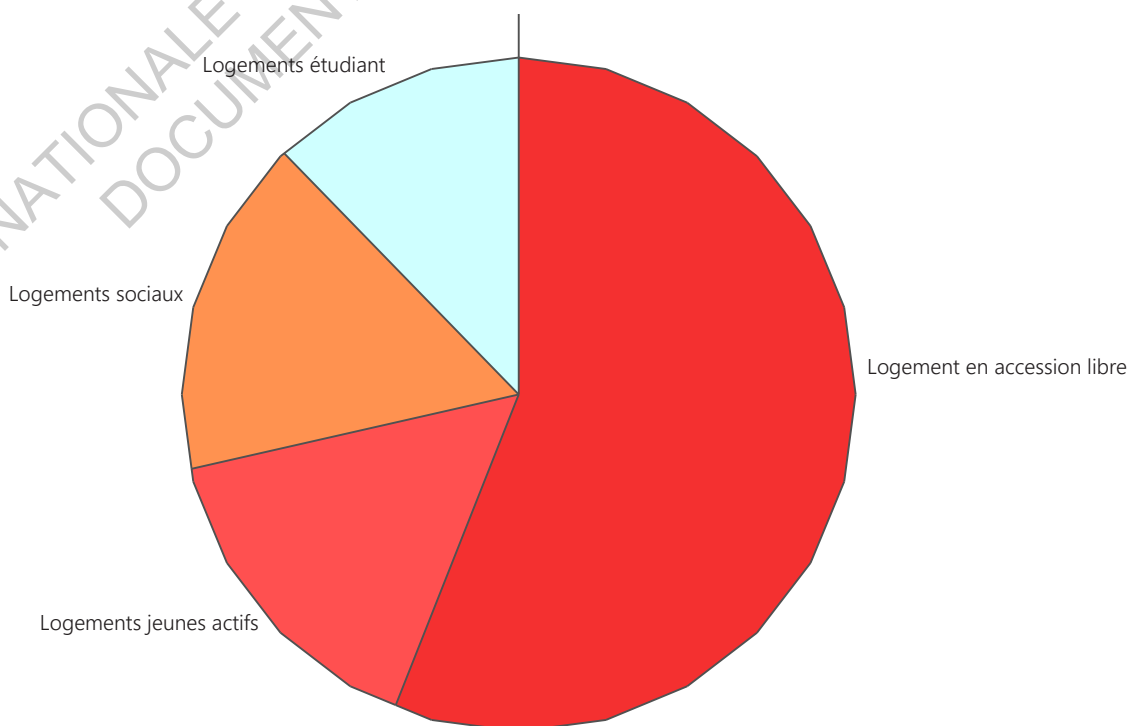
### **La place du privé dans l'investissement**

La place du privé dans l'investissement immobilier des ZAC est beaucoup plus importante que celle du public : elle culmine à 75% pour le projet Île de Nantes. Rappelons-nous que la ZAC a remplacé la ZUP afin d'attirer ces capitaux privés en 1967 avec la loi LOF. Les terrains équipés et bordés d'espaces publics conséquents attirent les investisseurs privés, essentiellement des promoteurs et des fonds d'investissement de caisses d'épargne et de banques. La faible représentation des bailleurs, tant privés que publics, n'indique pas une absence de logements sociaux pour autant. Nous avons vu précédemment que le PLU obligeait la réalisation de 35% de logements sociaux sur les plus grandes opérations de logements, dont 10% en accession aidée. Cette absence des bailleurs tient seulement dans la cession des logements sociaux aux

## LA MAÎTRISE D'OUVRAGE SUR L'ÎLE DE NANTES



## LE LOGEMENT SUR L'ÎLE DE NANTES



bailleurs, des logements cédés sur lesquels ils n'ont pas eu de maîtrise d'ouvrage, ou bien très peu. Nous le verrons dans le tableau récapitulatif, seules 2 opérations (Habiter les Quais I et II) font cohabiter bailleurs sociaux et promoteurs privés au sein de la maîtrise d'ouvrage, travaillant de concert sur l'opération. Une forte présence du secteur privé implique plusieurs choses : tout d'abord, une vitalité du secteur de la construction, notamment locale (50% des opérations ont un maître d'ouvrage local, dont 31% sont des professionnels; promoteurs, bailleurs, investisseurs du secteur financier), ensuite un besoin de maîtrise de la forme construite (comme nous l'avons vu dans la partie précédente sur les moyens de réalisation de la forme imaginée, la maîtrise de la forme construite passe par la maîtrise du foncier et par conséquent par l'imposition de conditions d'acquisition des terrains : respect du projet urbain, du programme, une exigence de respect mutuel des règles en somme), enfin cela représente des économies au niveau des finances publiques : le projet urbain se concrétise, attire des capitaux et des emplois, mais ces opérations ne pèsent pas sur les finances publiques qui s'occupent seulement d'équiper les terrains, de réaliser l'espace public et de construire les équipements publics.

### **Zones stratégiques et effet d'entraînement**

Comme nous l'avons vu précédemment, la ZAC aménage l'espace public et équipe des terrains en vue de les faire construire ensuite. L'effet d'entraînement que l'espace public génère au niveau de l'attractivité des terrains adjacents est réel.

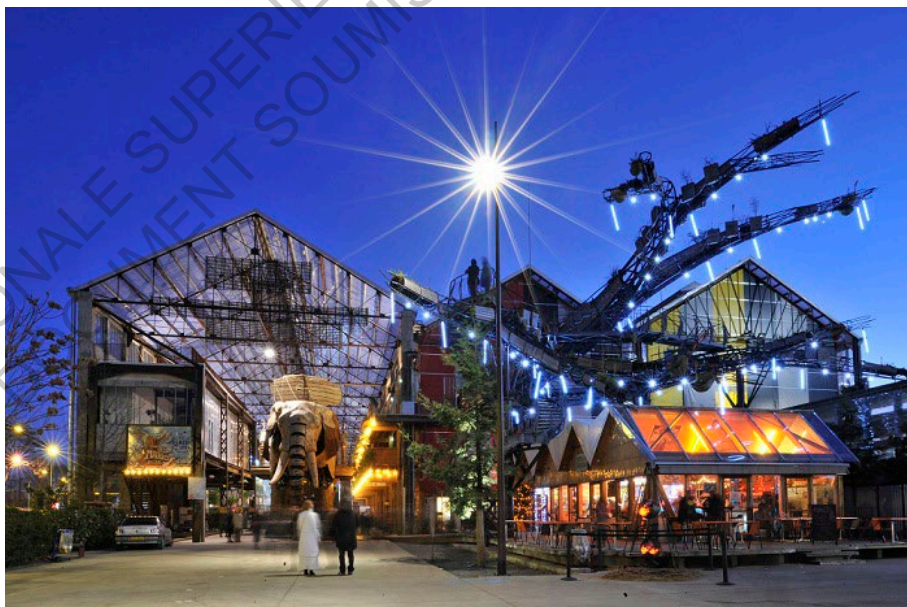
Prenons plusieurs exemples de cet effet d'entraînement : les premiers espaces publics réaménagés de l'île sont le Square de l'île Mabon et le Quai François Mitterrand : espaces publics exemplaires des intentions de Chemetoff, ils introduisent un nouveau rapport à la friche industrielle et à la Loire. A peine ces espaces publics sont-ils terminés que des investisseurs proposent des opérations sur les îlots donnant sur ces espaces : les deux opérations d'Habiter les Quais (Habiter les Quais I par ING/Nantes Habitat et Nicolas Michelin livré en 2007, Habiter les Quais II par Aiguillon/Nantes Habitat et Dunet, Robert & Sur livré en 2009), Le Rhuys livré en 2005, DY25 livré en 2007. De même, les équipements publics jouent un rôle d'attracteur : l'école d'architecture livrée en 2009 (dont l'intention de se déplacer date des années 1990) et le Palais de Justice livré en 2000. Autour de ces deux équipements se polarisent des activités de cabinets d'avocats et d'agences d'architecture et de design.

Second exemple, celui du Parc des Chantiers. Initié à partir de 2005, le réaménagement des friches industrielles d'Alstom montre que ces espaces, face à la Loire et au quai de la Fosse, ont un véritable potentiel d'attractivité. Dès la fin des années 1990 d'ailleurs, festivals et biennales s'intéressent à cet espace. Le temps fort de la réhabilitation et de l'aménagement des Nefs afin d'accueillir le Stéréolux et les Machines de l'île et celui de l'aménagement du Hangar à Bananes font du Parc des Chantiers un lieu culturel et touristique majeur pour Nantes. L'effet d'entraînement sur les investissements prend actuellement forme avec l'écoquartier Prairie au Duc : des dizaines d'opérations sont actuellement programmées, certaines déjà livrées : Groupe Scolaire Aimé Césaire, l'école ESMA-CinéCréatis et les logements étudiants, L'oiseau des îles, Cap-Fréhel, au final ce sont 3000 nouveaux habitants attendus à l'horizon 2030. En 10 ans, nous sommes passés d'une friche industrielle et navale impraticable à un espace culturel majeur et un écoquartier en devenir avec vue sur la Loire. Ces deux zones stratégiques fondent la base du développement de tout le nord-ouest de l'île, la partie de l'île ayant eu l'image la plus négative aux yeux des Nantais.





Quai François Mitterrand. Les aménagements du quai, parmi les premiers espaces publics réalisés, démontrent aujourd'hui leur succès : non seulement cette partie de l'île est devenue très attractive mais ses espaces publics fonctionnent, comme en témoignent le nombre de flâneurs, joggeurs, familles et étudiants empruntant ce quai, s'attardant aux terrasses des cafés ou le long des plages d'herbe.



Nefs et Machines de l'île. Cette opération, née de l'opportunité de loger les Machines de l'île dans un espace sous lequel ils pourraient créer et s'exprimer, est très vite devenue un espace incontournable de la scène culturelle et touristique nantaise.

Les opérations exemplaires : quelles sont-elles, où sont-elles, qui les finance, quelle stratégie, pourquoi ici et maintenant ? Plan avec les opérations, explication et dynamiques de projet. Montre la nécessité de montrer pour inspirer, pour donner la voie à suivre, exemples ou idéaux.

### Opérations exemplaires

Les opérations exemplaires sont de deux ordres : nous avons l'aménagement de l'espace public, avec certains temps forts que nous avons pu voir précédemment, mais également des opérations architecturales dans lesquelles les intentions de Chemetoff semblent particulièrement bien traduites.

Sur le même îlot que le jardin de l'île Mabon, nous trouvons l'opération Habiter les Quais I de Nicolas Michelin, architecte connaissant bien l'île de Nantes puisque ayant participé à l'étude de définition avec Finn Geipel (LIN, Berlin) face à l'équipe Chemetoff-Berthomieu. L'opération se compose d'un socle de stationnement et d'activités (dont un restaurant) et de plots de logements, dont un social. Les rapports entre espace public et espace privé, le respect du jardin de l'île Mabon, les vues données sur la Loire et le paysage de l'île, l'occupation de la parcelle et les volumétries, ces éléments respectent les intentions telles qu'énoncées par Chemetoff. Nous verrons tout cela plus en détail dans le chapitre suivant, lors de l'étude de la séquence urbaine du Quai François Mitterrand.

De même, l'extension et le réaménagement des Ateliers des Machines de l'île et du centre Commercial Beaulieu, par l'agence Construire de Patrick Bouchain, sont des opérations exemplaires des intentions de Chemetoff. Ne les étudiant pas plus en détail pour la suite, voyons en quoi ces opérations sont exemplaires. Les Machines de l'île s'insèrent sous les Nefs en utilisant des containers et des structures légères en bois et en métal, facilement démontables. Le but était d'occuper délicatement l'espace sous le "parapluie" des Nefs avec des ateliers, un espace d'exposition et une galerie (à partir de laquelle l'éléphant mécanique commence sa course à travers le parc des Chantiers). Le centre commercial Beaulieu, déjà remanié à deux reprises, souhaitait s'étendre. L'intervention de Patrick Bouchain permet de lui créer un front urbain et une entrée monumentale, de l'intégrer en tant qu'entité urbaine à l'espace public, passant du statut de centre commercial d'entrée de ville à celui de galerie commerciale urbaine. Les objectifs de Chemetoff en termes de "faire avec" et d'intégration à la trame urbaine sont interprétés de manière efficace, faisant de ces deux opérations des espaces majeurs du projet Île de Nantes; le premier culturel et le second commercial.

A l'échelle de l'île, nous retrouvons des opérations architecturales principalement sous maîtrise d'ouvrage privée, sensibles à la qualité de l'espace public et aux équipements disponibles aux alentours, comme en témoignent les zones stratégiques de développement que sont le Parc des Machines et le Quai François Mitterrand, ou encore la bande située entre le boulevard de l'Estuaire et celui de la Prairie au Duc. Des opérations exemplaires donnent le ton aux prochaines.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## 2 // ÉTUDE DE QUELQUES SÉQUENCES URBAINES

Pour étudier plus en détail la forme construite du projet Île de Nantes, mon choix s'est porté sur quatre séquences urbaines représentatives selon moi de ce projet, puis une ou deux opérations architecturales dans chacune de ces séquences afin d'analyser le rapport entre la forme imaginée et la forme concrète à l'échelle de l'opération. Cette échelle permet de toucher à un point important du projet urbain, à savoir la relation entre les règles urbaines édictées par l'urbaniste et la collectivité et le projet architectural conçu par l'architecte. Nous allons tout d'abord nous intéresser à la séquence du *Quai François Mitterrand* pour sa valeur d'exemple de la "méthode Chemetoff", aménagé dès les premières années il donne le ton pour tous les aménagements futurs. Dans cette séquence nous regarderons la première opération mixte sur le quai, *Habiter les quais I* par Nicolas Michelin. Ensuite nous verrons la séquence de la *Rue Lanoue Bras de Fer*, intéressante parce qu'elle interroge l'existant et le nouveau, la forme et l'enveloppe, l'hétérogénéité et l'unité du tissu urbain. Dans cette rue nous analyserons l'opération *Île Rouge* par l'agence Forma 6. La troisième séquence que nous aborderons est celle du *boulevard de la Prairie au Duc* avec l'opération *Île Extenso* réalisée par Christian de Portzamparc, qui nous permettra de mettre en rapport les conceptions urbaines de Portzamparc et de Chemetoff. Enfin, nous terminerons sur la séquence de la *Rue Viviani*, avec les opérations *Playtime* et *Arboréa* construites toutes les deux par Tetrarc avec le promoteur Lamotte : deux temps du projet dans une rue qui ne cessa au fil des années de prendre une importance stratégique dans le désenclavement de l'Île de Nantes.

### 1 / Quai François Mitterrand & l'opération Habiter les quais I de Nicolas Michelin

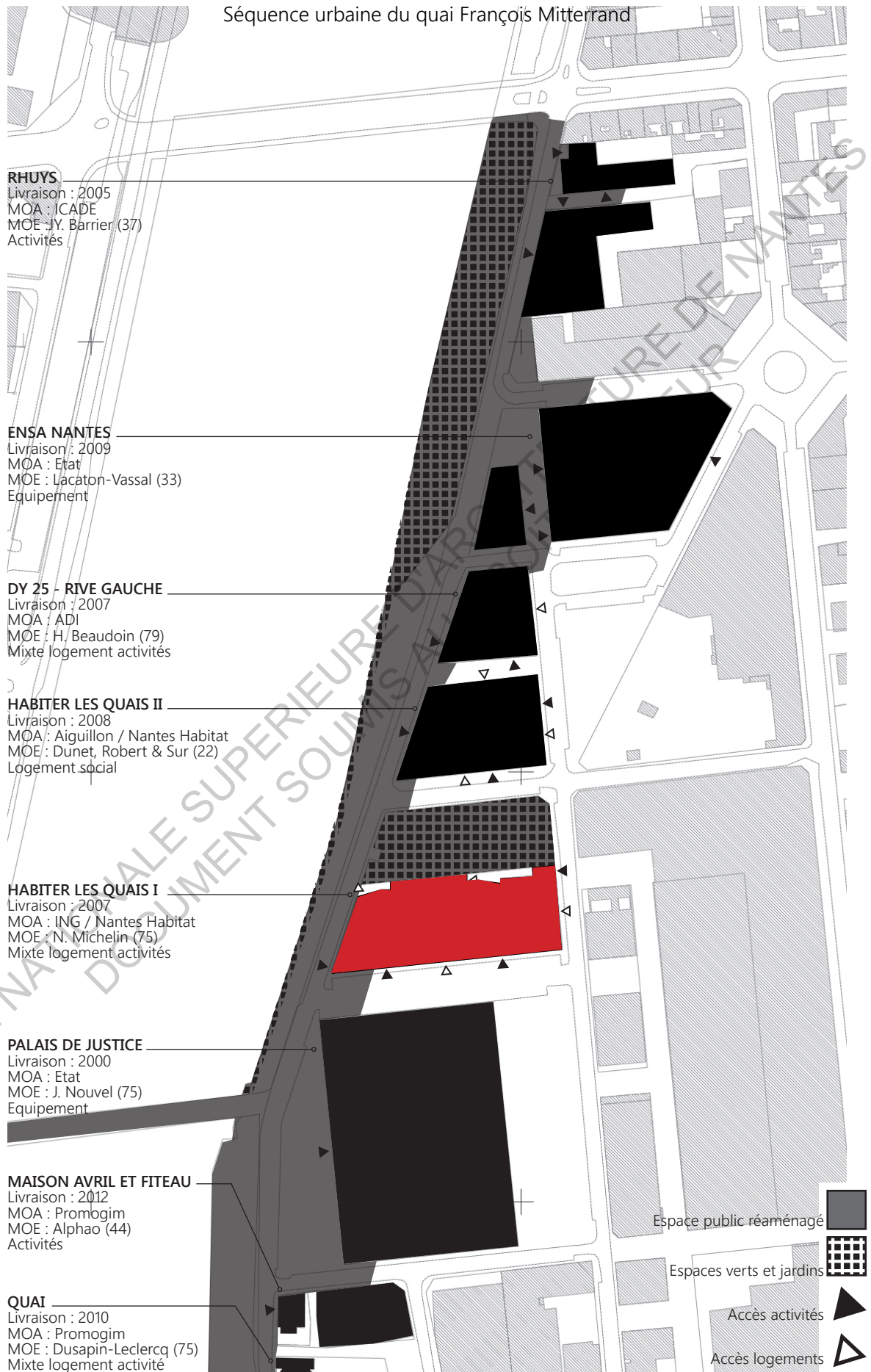
#### La séquence urbaine du quai

Le quai François Mitterrand est un des premiers espaces publics à avoir été transformé sur l'Île de Nantes. Se situant entre le pont Haudaudine et la passerelle Victor Schoelcher, il dessert deux équipements majeurs construits dans cette partie ouest de l'Île : l'école d'architecture (concours lancé en 2003, livré en 2009) et le palais de Justice (concours lancé en 1993, livré en 2000). Ce quai fait partie de ces zones stratégiques qui donnent le ton du projet et qui, avec peu de moyens, donnent le maximum d'effet d'entraînement, de dynamisation du territoire de l'île dans sa globalité. Il n'est pas nécessaire d'agir uniformément sur l'ensemble du territoire, la dynamique de transformation du territoire est amorcée par le lancement de quelques opérations sur quelques uns de ses points stratégiques.

La requalification de ce quai a commencé avec la restauration des berges vertes en pente douce vers la Loire, la restauration des estacades, véritables balcons sur la Loire, et une continuité piétonne du quai vers les chantiers, des aménagements livrés fin 2004. En parallèle la voirie est aménagée et équipée, offrant une base saine pour le développement du quartier. La réussite des aménagements de ce quartier, de son attractivité et de sa qualité de vie ont sûrement contribué à donner confiance aux autres acteurs du projet Île de Nantes par la suite.

Le quai se compose en réalité d'une séquence verte et d'une séquence d'estacades, les deux types de berges les plus répandues sur l'île. Le traitement de ces deux typologies de berges devient rapidement l'exemple d'aménagement des berges pour toute l'île, on imagine par la

## Séquence urbaine du quai François Mitterrand



suite comment seront traitées les estacades du quai des Antilles et du quai Wilson, ainsi que les berges vertes du bras de Pirmil. Amorcée avec la construction du Rhuy (livraison 2005), le quai se construit peu à peu, donnant depuis le centre-ville le nouveau visage, le nouveau *-riverfront* - de l'Île de Nantes.

### L'opération Habiter les Quais I

L'opération Habiter les Quais I est une des premières opérations de logements du projet Île de Nantes. Le quai François Mitterrand, le plus proche du centre-ville de Nantes, est vu comme la vitrine du projet : la Loire le premier espace public concerné par le projet Île de Nantes.

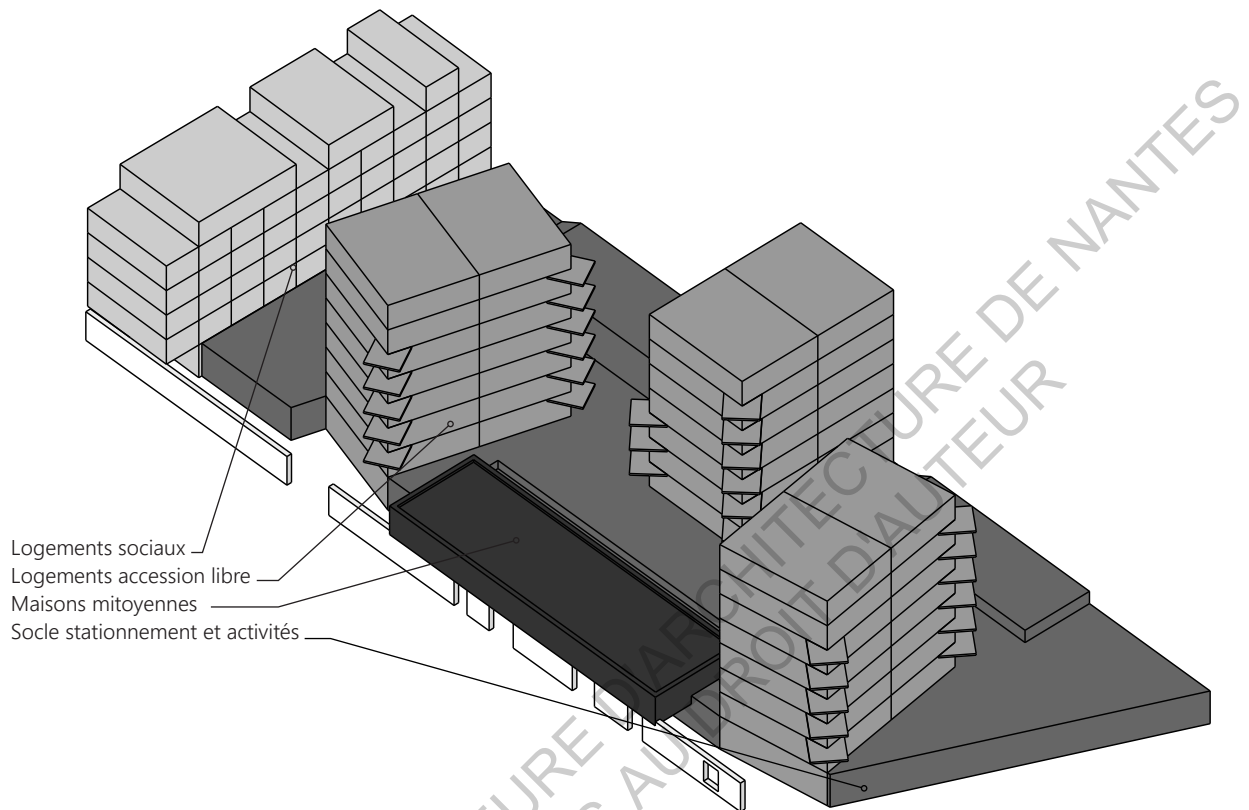
#### *Informations sur le projet : Programme :*

Nom de l'opération : Habiter les Quais I	Local restaurant & locaux d'activités dans le socle
Maître d'ouvrage : ING & Nantes Habitat	
Maître d'œuvre : Nicolas Michelin (75)	Plots de logements (3 plots pour un total de 50 appartements)
Dates : février 2004 - mai 2007	
Surface construite : 8300m <sup>2</sup> SDP	Barre de logement sociaux (18 logements) Maisons individuelles mitoyennes (4 maisons avec un accès sécurisé).

La plus grande partie des îlots redessinés par Chemetoff ne comportent qu'une ou deux parcelles, ce projet ne fait pas exception à la règle : il partage l'îlot avec la parcelle du jardin de l'île Mabon, pas plus. Ces îlots avec trois, voire quatre orientations, permettent une liberté au niveau de la règle urbaine : lorsqu'un terrain est constructible sur 80% de sa profondeur à partir de l'emprise publique, quatre orientations permettent une construction sur 100% de la parcelle. De plus, cette indépendance des parcelles, cette fusion de la parcelle et de l'îlot entraîne une indépendance des opérations les unes par rapport aux autres : un îlot égale une opération, le renouvellement du tissu urbain se fait alors îlot par îlot, ou bien opération architecturale par opération architecturale. Ici, Nicolas Michelin a décidé d'occuper l'ensemble de la parcelle, à part une bande de 3 à 4 mètres de large le long du mur de l'ancien bâtiment Alstom, dans le plancher en béton sert de substrat à la flore du jardin voisin. Ce recul permet la création d'une voie privée desservant 4 maisons mitoyennes en duplex, dont les grandes ouvertures se posent sur la tête du mur, regardant le jardin de près.

Les accès aux logements sont cantonnés aux rues perpendiculaires au quai et à la rue privée créée par le projet. La façade donnant sur le quai est occupée par un restaurant, participant à l'animation du quai avec ses terrasses. De manière générale, la hiérarchisation des voies induit le positionnement des accès aux activités et aux logements.

La volumétrie du projet de Michelin suit les principes généraux de Chemetoff pour les opérations donnant sur le quai : l'eau remontant à 2,5m sous la surface du terrain, il est conseillé de placer le stationnement en rez-de-chaussée, dans un socle contenant également les activités. Au-dessus émergent des plots de logements, profitant d'un jardin haut et de la hauteur pour voir le paysage alentour. Ici, Nicolas Michelin a pris le parti d'un socle ayant une véritable topographie



Habiter les Quais I : on voit nettement la volumétrie en socle + plot, avec une distinction entre plot de logement social à gauche et plots de logements en accession à droite, ainsi que les 4 maisons mitoyennes regardant le paysage au-dessus du mur. La toiture du socle fait office de jardin partagé pour chacun des plots, tandis que chaque logement bénéficie d'une terrasse en angle. Cette opération semble résumer les intentions de Chemetoff en matière de forme urbaine et de rapport au paysage.

: des surhauteurs pour les activités du socle forment des jardins en décaissé pour les trois plots de logements. Les trois plots de logements en accession libre sont orientés de façon à ne pas gêner les vues sur le paysage des deux autres. Ces orientations sont mises à profit pour ménager des terrasses dans les angles des volumes, protégées par des volets métalliques reprenant le dessin de bardage de la façade.

Cette opération respecte les intentions de Chemetoff et en propose une interprétation maîtrisée, que ce soit au niveau du ménagement des vues pour les logements que la topographie du socle ou bien la rue privée desservant les maisons individuelles qui fait dialoguer un nouveau et un ancien mur. Nous pouvons la définir comme opération exemplaire du projet Île de Nantes, un défi pour une première opération de logement pour Michelin<sup>1</sup>.

## 2 / Rue Lanoue Bras de Fer & l'opération Ile Rouge de Forma 6

### La séquence urbaine de la rue

La rue Lanoue Bras de Fer a connu de nombreux bouleversements au cours du projet et témoigne bien de la transformation profonde dont l'île de Nantes profite. Avant le projet, son tracé ne se terminait pas de façon rectiligne sous la passerelle de l'école d'architecture mais bifurquait vers la place François II, empruntant le trajet de l'actuelle rue des Architectes. A l'origine, cette rue était bordée d'activités industrielles et navales : se sont succédées les entreprises Pelloutier, Voruz, Dubigeon, Alstom, bâtissant de nombreux hangars et halles.

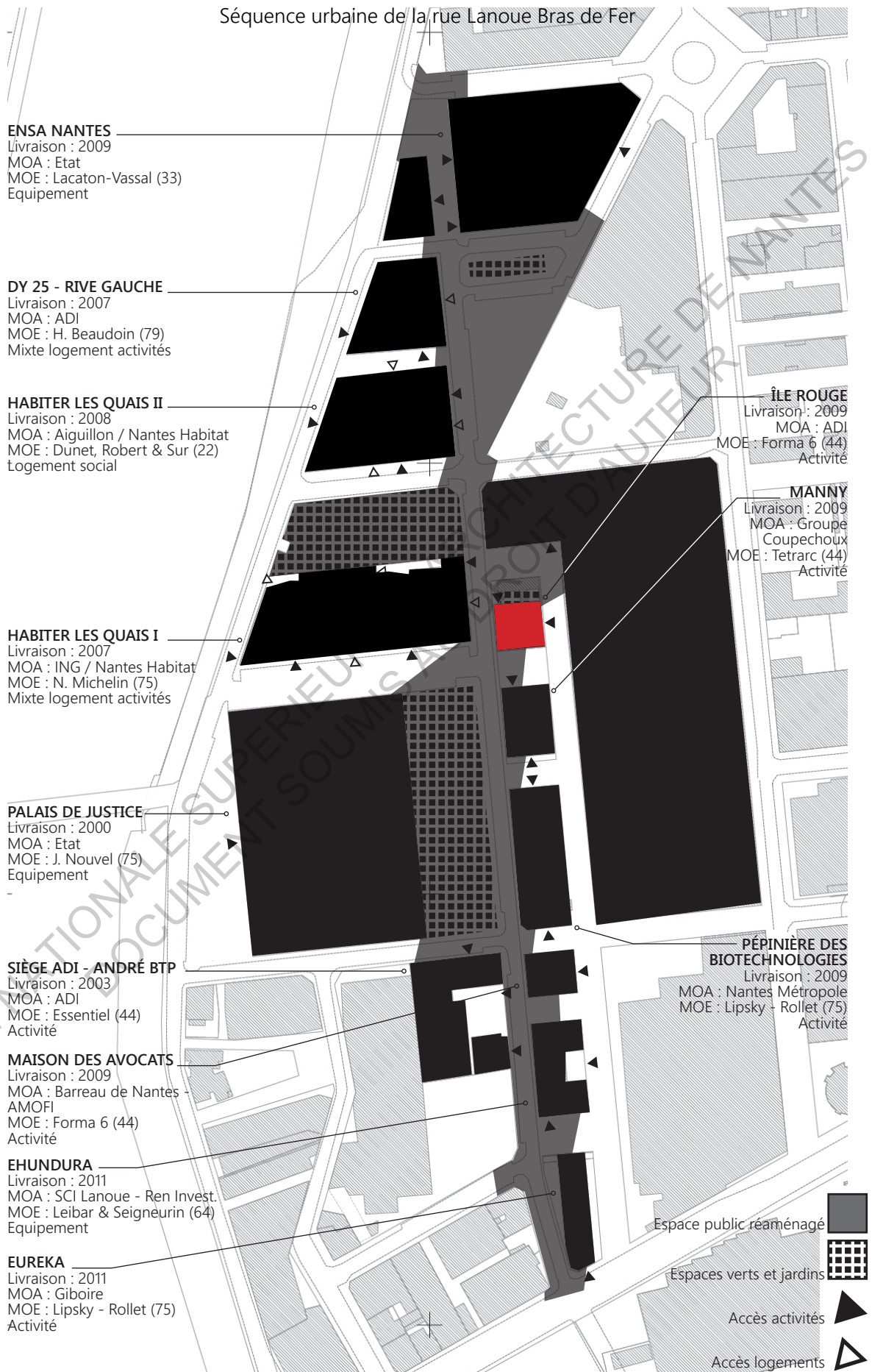
Pour analyser les opérations de la rue Lanoue Bras de Fer et les rapports qu'elles entretiennent avec les intentions de l'urbaniste, voici un tableau. Les valeurs 0,1 et 2 correspondent respectivement à : bâtiment neuf sans reprise de l'esthétique industrielle du quartier; bâtiment neuf reprenant l'esthétique industrielle du quartier et enfin réhabilitation en conservant l'esthétique industrielle.

Opération	Réhabilitation	Esthétique industrielle	Résultat
Ecole d'architecture	Non	Oui	1
DY25	Non	Non	0
Habiter les Quais II	Non	Non	0
Halles Alstom	Oui	Oui	2
Habiter les Quais I	Non	Oui	1
Ile Rouge	Non	Oui	1
Manny	Non	Non	0

<sup>1</sup> «On voulait laisser une grande liberté d'implantation dans une continuité-discontinuité faite d'alignements et de retraits... Un promoteur, ING, a d'abord été choisi. Puis on a fait le choix de l'architecte. Parmi les candidats auditionnés, Nicolas Michelin a fait une présentation en expliquant qu'il n'avait jamais construit de logements. Il avait analysé ce qu'on a avait fait de manière plutôt intelligente et positive. ING a donc choisi de faire appel à lui. La règle constructive est en pleine évolution. La forme urbaine est conçue par rapport à la Loire et s'adapte par la suite aux éléments spécifiques du parcellaire. On voit bien ici comment le projet s'adosse au vieux mur de l'usine Alstom et comment cela donne un prétexte pour construire une relation entre les habitations et cette friche de l'île Mabon. Les maisons de ville semblent littéralement passer par-dessus le mur, cela crée une sorte de rue intérieure, on permet aux maisons de ville d'avoir une vue sur le jardin. On pourrait dire qu'il y a d'un côté la règle, de l'autre la faisabilité, et enfin ce qu'on fait par rapport à la contingence». Chemetoff, Visites, Archibooks, Paris : 2009.



## Séquence urbaine de la rue Lanoue Bras de Fer



Opération	Réhabilitation	Esthétique industrielle	Résultat
Palais de Justice	Non	Non	0
Pépinière des Biotechnologies	Oui	Oui	2
Maison de l'Avocat	Oui	Oui	2
Siège André BTP / ADI	Oui	Oui	2
Ehundura	Non	Non	0
Euréka	Non	Oui	1

A l'aide du tableau ci-dessus qui met en relation les opérations de la rue et leur rapport à la réhabilitation et à l'esthétique industrielle, nous voyons que 30% des opérations sont des réhabilitations, 30% des bâtiments neufs reprenant l'esthétique industrielle et 40% des opérations ne reprenant pas l'esthétique industrielle, passé du quartier. Ces chiffres montrent l'importance de l'existant dans les opérations actuelles sur cette séquence de l'île : les hangars les plus remarquables ont été conservés tandis que les plus endommagés ou banals ont été rasés, au profit de nouvelles opérations. Au final ce sont 60% des opérations qui présentent à la rue leur esthétique industrielle.

Les réhabilitations ont toutes gardé la structure et les volumes simples et clairs des halles d'origine, tout en les habillant dans une enveloppe plus actuelle. Prenons par exemple la Pépinière des Biotechnologies, par l'agence Lipsky et Rollet : la structure en béton originale est conservée et même soulignée en façade avec un encadrement en bardage aluminium, rappel des activités qui se déroulent à l'intérieur de l'édifice. La toiture à deux pans offre une verrière sur un large atrium central, donnant à voir le volume de l'ancienne halle appartenant à Alstom.

Les nouvelles opérations reprenant l'esthétique industrielle le font de différentes manières. L'école d'architecture, par A.Lacaton & P.Vassal, reprend l'esthétique des serres industrielles en utilisant le béton brut et le polycarbonate dans des volumes simples. L'île Rouge, construite par l'agence Forma 6, volume cubique flottant sur un rez-de-chaussée vitré, revêtu d'une peau d'acier Corten, fait référence au travail du métal omniprésent sur ces anciens chantiers.

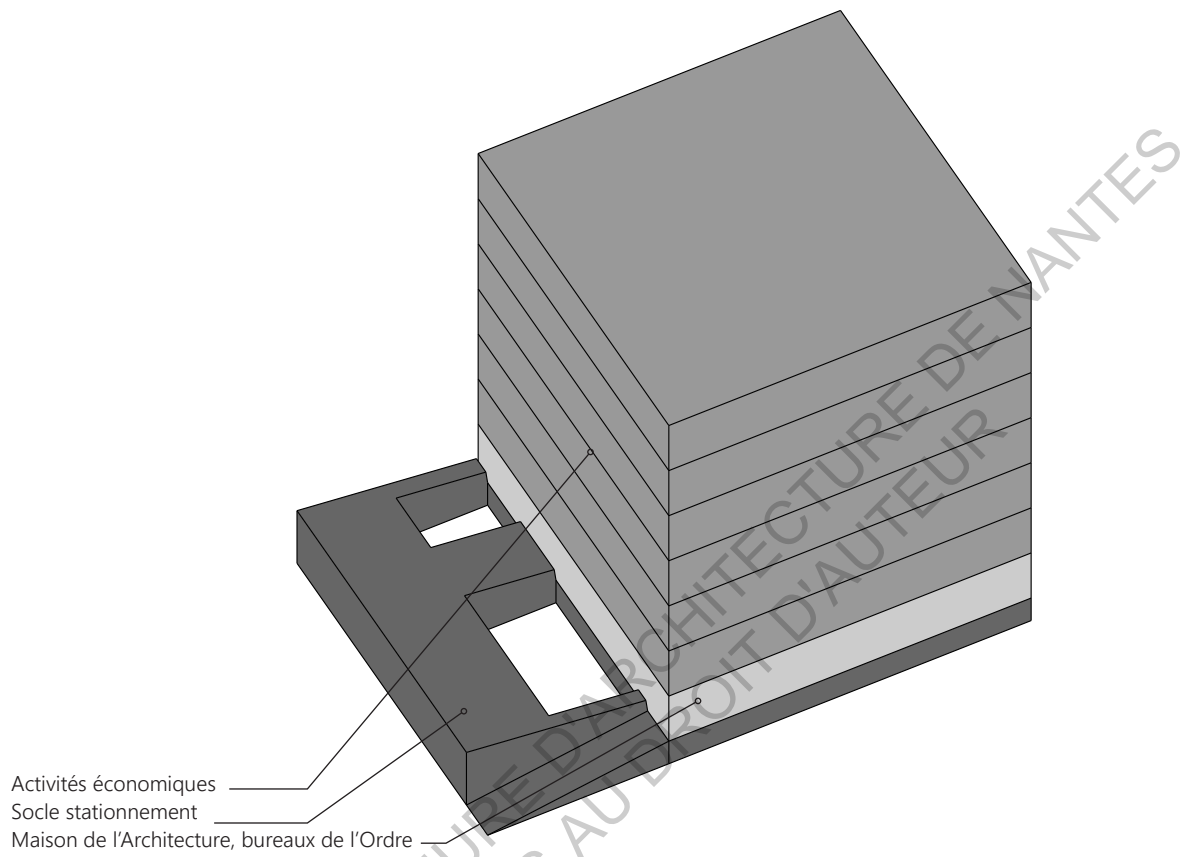
Comme nous le voyons sur le plan ci-contre, les accès aux logements se font principalement par les rues perpendiculaires à la rue Lanoue Bras de Fer, tandis que les activités donnent directement sur la rue. Cette répartition permet de conférer aux entrées des logements une certaine intimité, et aux activités une certaine publicité.

La répartition entre opérations mixtes de logements et opérations d'activités est très claire : les logements donnent sur le quai, les activités sur la rue Lanoue Bras de Fer : les logements bénéficient des meilleures vues.

### L'opération Île Rouge

Un entretien obtenu avec Xavier Bouanchaud, architecte de l'île Rouge et fondateur associé de l'agence Forma 6, a permis d'éclairer la genèse et la conception de cette opération<sup>2</sup>. Elle a ceci de particulier que c'est l'agence Forma 6 et sa volonté de créer de nouveaux bureaux

<sup>2</sup> La retranscription de cet entretien se trouve en annexe. Seuls quelques extraits sont cités ici.



Île Rouge : l'intégration de cette opération dans le site se fait via la peau d'acier corten, image du travail industriel du métal, et par l'insularité du bâtiment, entouré d'un léger décaissement planté. Les deux volumes, un bas pour les services et un haut pour les bureaux, permet d'organiser une place entre l'île rouge et les halles Alstom, rendant le mail du Front populaire plus accueillant et plus visible depuis la rue.

qui a motivé l'émergence de ce projet, bien qu'ayant dû faire appel au promoteur local ADI afin de prendre en cours d'étude la maîtrise d'ouvrage.

*Informations sur le projet : Programme :*

Nom de l'opération :	L'île rouge	Siège de l'agence Forma 6
Maître d'ouvrage :	ADI	Siège du Conseil Régional de l'Ordre des
Maître d'œuvre :	Forma 6 (44)	Architectes
Dates :	2007 - 2011	Maison régionale de l'Architecture
Surface construite :	3070m <sup>2</sup> SDP	Bureaux

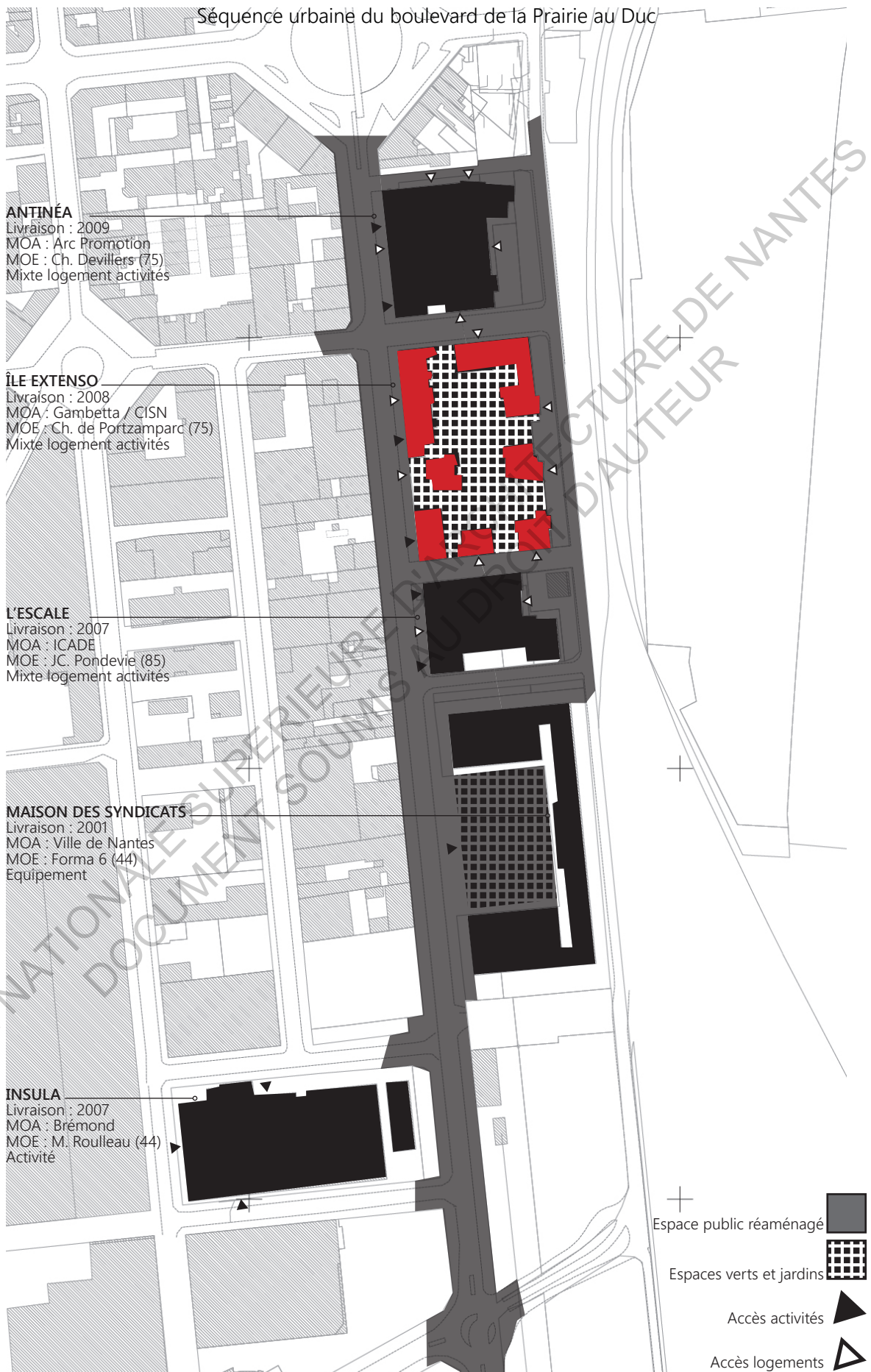
L'île Rouge tient son nom de son rapport à l'espace public et au patrimoine industriel proche : entouré d'une ceinture végétale qui agit comme les douves d'un château, seuls deux accès légèrement surélevés permettent d'accéder à l'intérieur, métaphore de l'île et de ses ponts. Son enveloppe en acier Corten, couleur rouille, lui donne son nom d'île Rouge. L'utilisation de ce matériau rappelle l'activité des chantiers navals et ses tôles couleur rouille, le travail en métal déployé rappelle également ces techniques propres à l'industrie navale. Malgré la diversité affirmée des façades de la rue Lanoue Bras de Fer, la rue présente une unité dans ses volumétries et son traitement des accès : la majorité se font depuis des rues perpendiculaires, surtout dans la partie située entre le boulevard Léon Bureau et les halles Alstom, tandis que les volumétries sont très épurées, avec des rez-de-chaussée largement transparents. Cet équilibre entre diversité des écritures et unité d'usage et de volumétrie est un des objectifs de Chemetoff : faire cohabiter des architectures, toutes différentes, et rendre cohérente leur juxtaposition. Cela rappelle les travaux de Christian de Portzamparc sur la ville de l'âge III, que nous verrons plus en détail sur l'opération suivante.

Souhaitant à l'origine un rez-de-chaussée transparent dédié aux expositions, faisant flotter le volume couleur rouille au-dessus, le projet s'est progressivement modifié : la moitié du rez-de-chaussée est un espace d'exposition tandis que l'autre moitié accueille les bureaux de l'Ordre et la Maison Régionale de l'Architecture. L'idée de flottement du bâtiment donnée par son rez-de-chaussée vitré participe de l'insularité de cette opération, en écho au territoire de l'île.

L'île Rouge équilibre densité et seuils de hauteur en se saisissant des jeux de hauteurs permis par le PLU : la partie accueillant les locaux de service et technique est abaissée au strict minimum, permettant au volume des bureaux de s'élever jusqu'à la limite autorisée, 24 mètres. Le résultat est une accroche au sol sur l'ensemble de la parcelle, une distinction claire entre volume des services en pente, rappelant les rampes de lancement des navires, et le volume cubique des bureaux, l'île rouge.

Cette opération est exemplaire dans son insertion, qu'elle soit patrimoniale, volumétrique ou encore programmatique : reprise du travail du métal, métaphore de l'île, volume cubique et bureaux d'avocats, de design et d'architecture.

## Séquence urbaine du boulevard de la Prairie au Duc



### **3 / Boulevard de la Prairie au Duc et opération Ile Extenso par Ch. de Portzamparc**

#### **La séquence urbaine du Boulevard de la Prairie au Duc**

Le boulevard de la Prairie au Duc est la première séquence de l'axe est-ouest structurant toute l'île de Nantes, les deux autres séquences étant les boulevards Babin Chevaye et Vincent Gâche. Il est très marqué par le passé industriel de l'île : les chantiers navals occupent toute sa partie ouest, la gare de l'Etat et les hangars ferroviaires toute sa partie sud tandis que le quartier populaire République occupe la partie nord-est. Avec l'abandon de l'activité de la Gare de l'Etat et la fermeture des chantiers navals respectivement en 1980 et 1987, cette partie de l'île est vidée de toute activité. Son renouveau débute avec le projet de transformation de la gare de l'Etat en Maison des Syndicats, dont le concours fut remporté par l'agence nantaise Forma 6. Ils livreront cette première opération de réhabilitation du boulevard en 2001.

Sur sa première partie, à l'ouest, grands espaces de part et d'autre : friches ferroviaires et hangars au sud, friches industrielles au nord, les Nefs et la Fabrique un peu en recul par rapport au boulevard. Sur sa seconde partie, à partir de la Maison des Syndicats, les bâtiments sont alignés sur l'emprise publique.

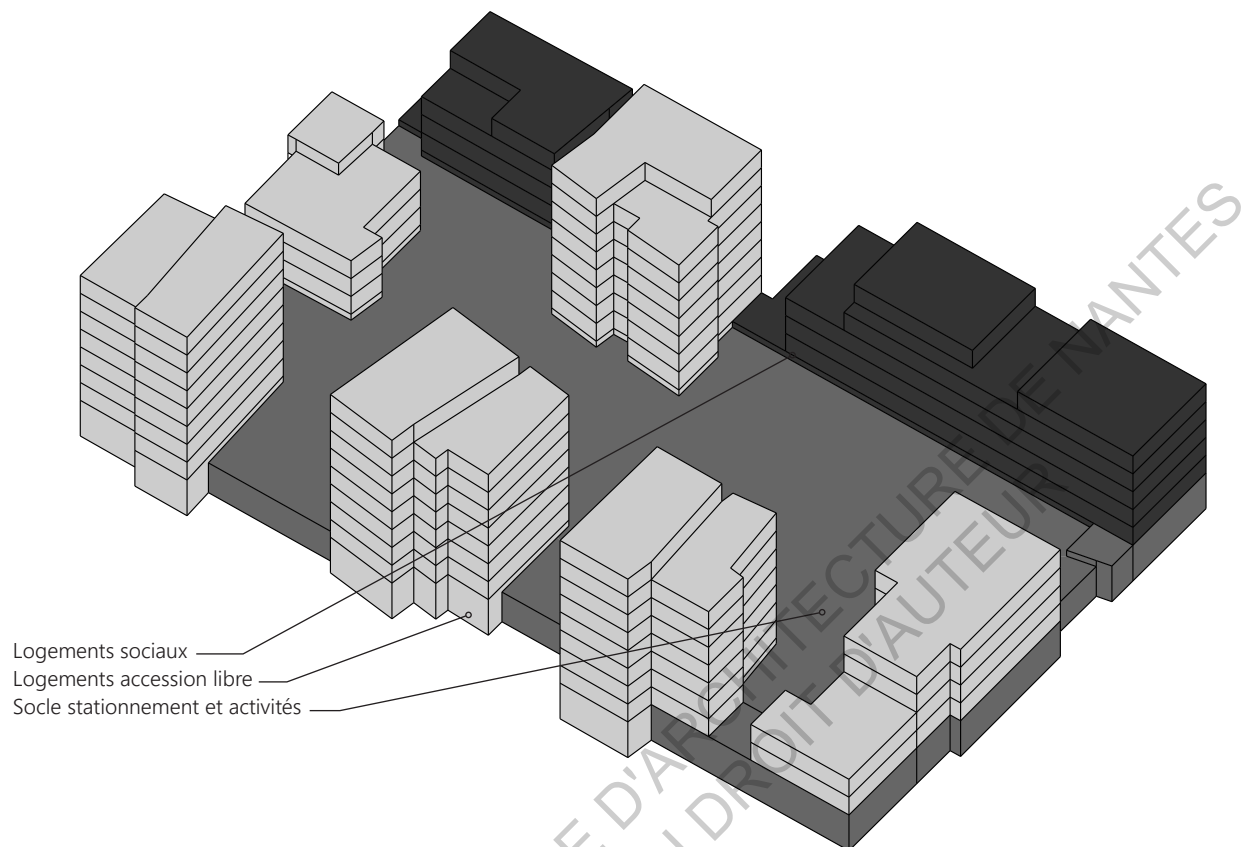
Les hauteurs sont différentes entre partie nord et partie sud : au nord le quartier ouvrier République aligne des édifices allant du R+1 au R+3 tandis qu'au sud les nouvelles opérations montent en moyenne en R+5. La construction de ces opérations au sud équilibre le boulevard en le cadrant entre deux fronts bâtis.

Cette partie du boulevard située entre la Maison des Syndicats et la place de la République fonctionne avec le boulevard de l'Estuaire en parallèle, les deux étant reliés par une série de petites rues délimitant chaque opération : chacune a donc un front sur le boulevard urbain, un front sur le boulevard en périphérie et deux façades sur de petites rues, utilisées pour accéder à une partie des logements.

#### **L'opération Ile Extenso**

L'opération réalisée par l'architecte Christian de Portzamparc, mélangeant logements et activités, a une particularité : un jardin haut accessible aux seuls résidents. Cette opération est intéressante vis-à-vis des théories urbaines de l'architecte et de ses précédentes opérations : ici l'îlot n'est pas ouvert au sens premier du terme, le fait d'avoir une place haute empêchant de le traverser, toutefois les rapports entre les différents volumes des plots tient de cette théorie de l'architecture comme composition d'éléments juxtaposés, à l'instar d'une nature morte. Les différents bâtiments sont donc indépendants les uns des autres et permettent d'avoir des typologies différentes entre grands plots de logements ou petits collectifs, voire maisons mitoyennes en R+1 intégrées au socle.

Lorsque l'on compare cette opérations avec celle des Hautes-Formes à Paris, nous voyons quels changements sont à l'œuvre : bien que les bâtiments soient aussi indépendants



Île Extenso : composée d'un socle épais et de plots aux formes et aux hauteurs variées, cette opération de Christian de Portzamparc propose deux visages. La façade sur Prairie au Duc donne à voir un front urbain, tandis que la façade sur le boulevard de l'Estuaire dresse trois tours sur le paysage, marquant la limite du quartier République.

les uns des autres et forment une composition, bien que l'îlot soit encore une fois une entité bien identifiée et à l'importance renouvelée, traverser l'îlot n'est plus possible, la privatisation de l'espace libre entre les bâtiments et le fait qu'il soit en R+1 annihile les possibilités de parcours libre de l'îlot. L'îlot est libre seulement dans la composition des bâtiments les uns par rapport aux autres. Cela est également le cas dans la seconde opération qu'il réalisa sur l'Île de Nantes, le macrolot du Tripode. La place haute, bien que cette fois-ci accessible au public, ne permet pas de traverser facilement l'îlot contrairement à un parcours de plain-pied. Cela est dû au fait que le stationnement se situe en rez-de-chaussée pour des raisons économiques et techniques. De plus, tous les îlots nouvellement créés sur l'île fonctionnent comme des socles fermés à la déambulation du simple promeneur, surmontés de plots de logements comme c'est le cas ici. Changement de théorie sur la traversée de l'îlot ou bien adaptation au tissu urbain existant ?

*Informations sur le projet : Programme :*

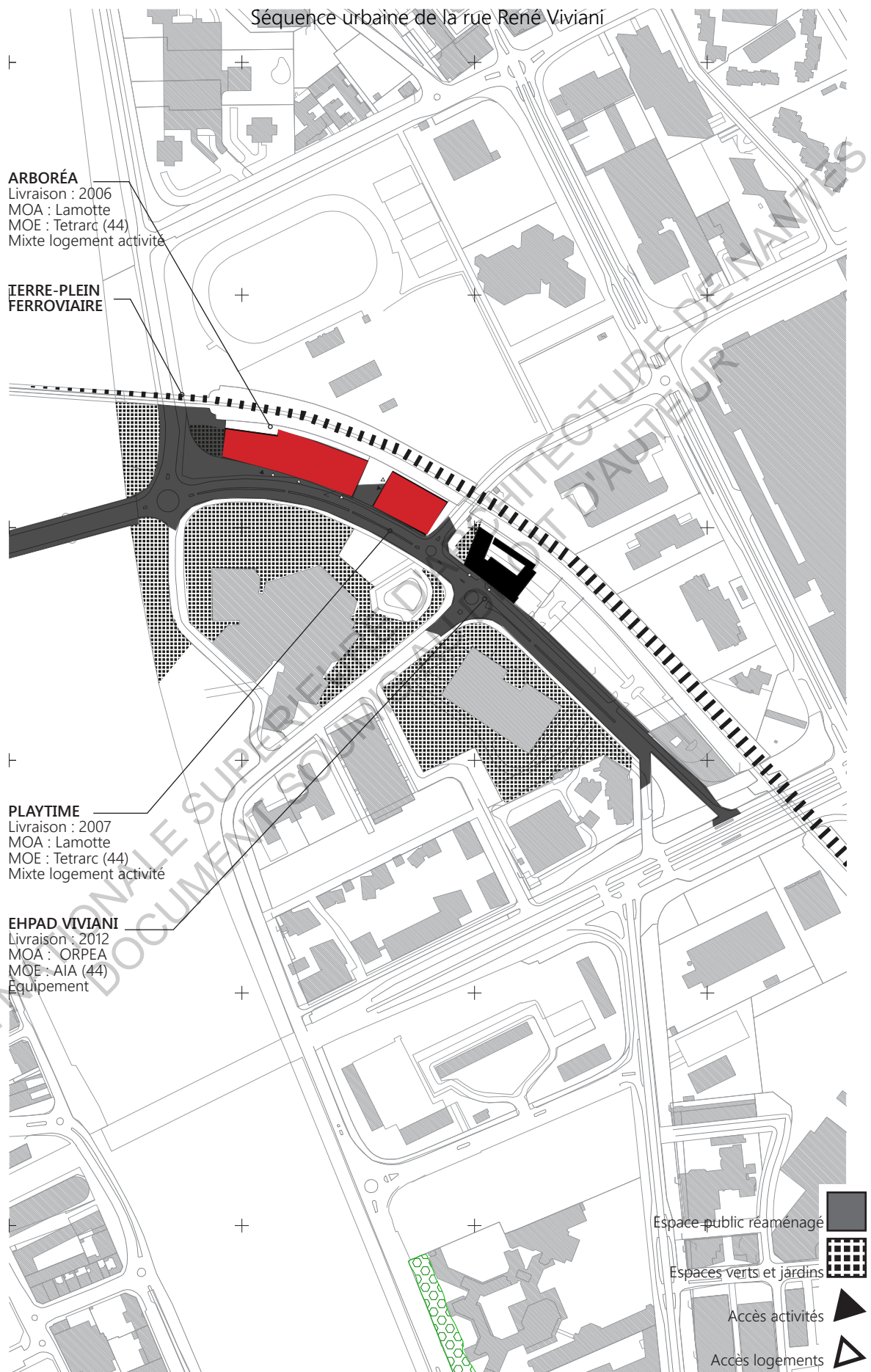
Nom de l'opération : Île Extenso	154 logements (100 pour Gambetta, 54 pour
Maître d'ouvrage : Gambetta / CISN	CISN)
Maître d'œuvre : Christian de Portzamparc (75)	5 cellules commerciales dans le socle
Dates : 2007 - 2008	Jardin partagé au R+1
Surface construite : 13700m <sup>2</sup> SDP	

Portzamparc joue des orientations et des statuts des voies pour sculpter ses plots : les trois tours donnant sur le boulevard de l'Estuaire, en porte à faux sur le parvis, agissent comme des points d'observation du futur parc urbain imaginé sur les emprises ferroviaires vouées à déménager vers Doulon, tandis que côté Prairie au Duc les façades s'alignent sur la rue, formant un front urbain dans lequel un seul volume se place en retrait, mettant en valeur les volées de marches menant au jardin collectif. Encore une fois, le principe de compensation des hauteurs permet de construire en R+5 - R+6 le long du boulevard de la Prairie au Duc, et jusqu'en R+9 - R+10 le long du boulevard de l'Estuaire.

Dans cette partie de l'île, peu d'éléments hérités de l'histoire industrielle sont conservés, expliquant le peu d'attachement des opérations à l'esthétique ou aux volumétries industrielles. Faisant face à des emprises ferroviaires vouées à disparaître et un MIN à déplacer, un nouveau quartier prendra bientôt place ici, centré autour du CHU qui semble dès les premières années du projet un élément incontournable et non négociable pour la phase II. Portzamparc se saisit de ces vues sur le paysage industriel de l'île et sur la Loire au loin pour placer ses tours colorées, comme un front, une limite du quartier République.

Dans avons vu dans la première partie, contexte, comment les idées de Portzamparc sur un troisième urbanisme avaient fait avancer la pratique du projet urbain<sup>3</sup>. Partant du principe que la ville avait eu deux âges (l'âge I de la ville traditionnelle, îlot fermé, l'âge II de la ville moderne, îlot ouvert), il parle d'un troisième âge qui prend en compte les deux précédents tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Cette idée de prise en compte de l'existant et de composition avec des éléments hétérogènes se retrouve chez Chemetoff, adepte du "faire avec" et souhaitant conserver cette diversité de l'île, l'encourager même. Ces deux





approches assez similaires sont à l'origine de deux "plan-guides" à deux moments différents : le plan du secteur Masséna par Portzamparc en 1995, précurseur de l'îlot libre, des échanges de hauteurs suivant la taille des opérations voisines et d'une diversité permise des écritures architecturales; et le plan-guide de Chemetoff, dont la règle urbaine permet de concevoir les opérations que nous avons vu jusqu'à maintenant : diversité des écritures, volumétries assez libres et relatives à leur environnement proche, prise en compte de l'existant pour former un tout cohérent.

#### 4 / Rue Viviani & les opérations Playtime et Arboréa de Tetrarc

##### La séquence urbaine de la rue Viviani

La rue Viviani fait la liaison entre l'épine dorsale de l'île constituée par les boulevards de la Prairie au Duc, Babin Chevaye et Vincent Gâche et le quartier Gare Sud (via le pont Willy Brandt). Les deux opérations de Tetrarc sont contenues dans la bande formée par le talus de la voie ferroviaire au sud et la rue Viviani au nord.

Les opérations se construisent en bandes le long de la voie, profitant de deux atouts : la proximité avec la Loire et le passage programmé d'une ligne de transports en commun (un tramway est tout d'abord imaginé, passant sur la voie ferrée, c'est actuellement la ligne de Chronobus C5). Fortement marquée par la voie ferroviaire qui lui donne sa courbe, la rue Viviani a l'échelle d'un boulevard urbain. Ses deux côtés présentent deux visages différents : au nord, côté Loire, se trouvent les équipements publics au milieu d'espaces verts, hérités de la ZUP Beaulieu : Palais des Sports, Maison des Administrations Nouvelles (MAN), bureaux de la Poste; au sud, côté voie ferroviaire, se trouvent programmées une série d'opérations au caractère beaucoup plus urbain, suivant la courbe de la rue, les trois premières opérations étant celles présentées sur le plan ci-contre.

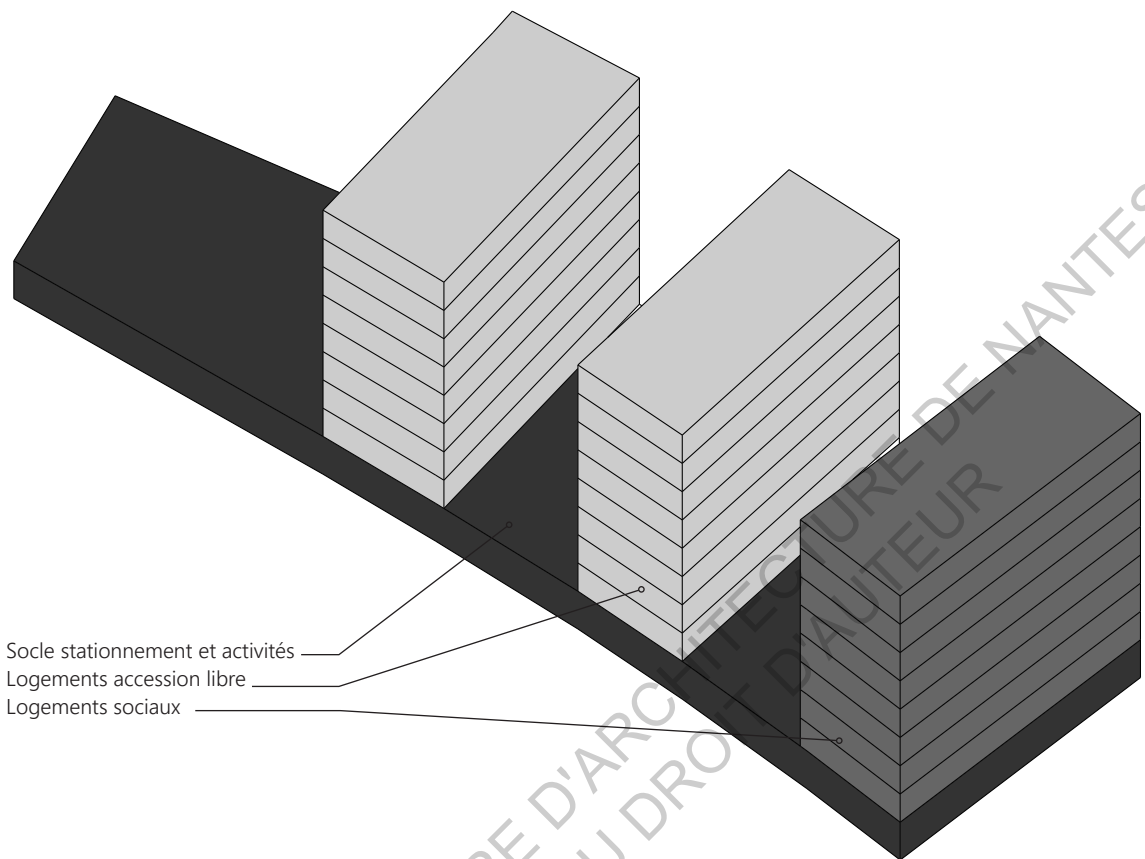
Les opérations le long de cette rue ont la plupart de leurs accès aux logements directement sur la rue et non sur les rues et impasses perpendiculaires, contrairement à la plupart des autres opérations sur d'autres rues de l'île. La particularité de cette rue tient dans ses deux premières opérations, créées à une année d'écart avec la même équipe architecte - promoteur : Tetrarc et Lamotte.

##### L'opération Arboréa

*Informations sur le projet : Programme :*

Nom de l'opération : Arboréa 134 logements (dont 57 acquis par la LNH)  
Maître d'ouvrage : Lamotte Clinique vétérinaire  
Maître d'œuvre : Tetrarc (44) Jardin partagé au R+1  
Dates : 2003 - 2006  
Surface construite : 11780m<sup>2</sup> SDP

Arboréa est une opération à la volumétrie fidèle aux intentions de Chemetoff : un socle



Arboréa : cette opération se caractérise par un socle marqué, duquel émergent trois tours orientées vers la Loire. L'atout de cette opération est le front urbain qu'elle propose à la rue Viviani, large et peu urbaine, ainsi que la mixité programmatique, chose nouvelle dans ce quartier mono-fonctionnel axé sur le bureau et le sport. L'opération Playtime voisine, dans une écriture et une morphologie différent, propose les mêmes avantages propres à donner un caractère urbain à cette rue.

d'activités sur lequel se posent des plots de logements, en l'occurrence ici trois tours en R+9 tournées vers la Loire. Le bâtiment suit la courbe de la rue, décalant légèrement les tours afin de les placer perpendiculairement à celle-ci. Le socle est surmonté d'un jardin partagé, un pour chaque tour.

L'atout de cette opération tient en deux choses. La première est son économie (moins de 1000€ du m<sup>2</sup>), la seconde ses loggias ouvertes sur le paysage, dans lesquelles il est possible de placer des arbres. Entièrement en bois, elles rappellent la végétation omniprésente dans cette partie de l'île, que ce soit le talus ferroviaire à l'arrière ou bien les espaces verts des équipements entre la rue et la Loire.

### L'opération Playtime

*Informations sur le projet : Programme :*

Nom de l'opération :	Playtime	103 logements (dont 8 maisons en duplex)
Maître d'ouvrage :	Lamotte	Club de remise en forme
Maître d'œuvre :	Tetrarc (44)	École de sport
Dates :	2004 - 2007	École de la deuxième chance
Surface construite :	3800m <sup>2</sup> SDP	

Dans la continuité d'Arboréa, Playtime propose un front urbain composé d'un socle d'activités surmonté de barres de logements (donnant sur la rue Viviani, huit maisons de ville ayant chacune une serre en façade, donnant sur le talus, 95 logements de petite taille largement ouverts sur le paysage via des loggias). Tandis qu'Arboréa proposait des tours avec des vues sur le paysage entre chaque, Playtime propose un front continu, à l'avant et à l'arrière. Bien qu'orientées vers les mêmes vues, ces deux opérations proposent deux volumétries différentes sur la base du socle + plot.

Pour conclure sur ces deux opérations, nous avons ici des programmes mixtes logements et activités, annonçant un renouveau pour ce quartier aux bâtiments mono-fonctionnels (entre les tours de logements, les immeubles de bureaux et les locaux commerciaux). Ces opérations proposent un rapport urbain entre bâti et espace public, avec un front à rue et des accès diversifiés, entre logements et diverses activités, nouveau dans ce quartier au tissu urbain distendu. Un point important des deux opérations : elles créent deux fronts urbains, celui sur la rue Viviani mais également celui sur la voie ferroviaire. Cette seconde façade est importante car elle anticipe le futur développement d'un boulevard urbain à la place de ce no-man's land, reliant la gare de Nantes au nord-est à la gare de Pont-Rousseau au sud et aux lignes de tramway 2,3 et 4 sur son parcours. Ce projet de boulevard urbain à la place du train était déjà étudié aux débuts du projet Île de Nantes phase I, mais ne sera sûrement réalisé qu'à l'horizon 2020-2030. Ces deux opérations sont les pionnières d'une forme urbaine nouvelle pour le quartier fortement marqué par le bâti hérité de la ZUP Beaulieu, une forme plus urbaine, avec une offre de logements et d'activités plus diversifiée et une connexion plus forte aux autres quartiers de Nantes.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

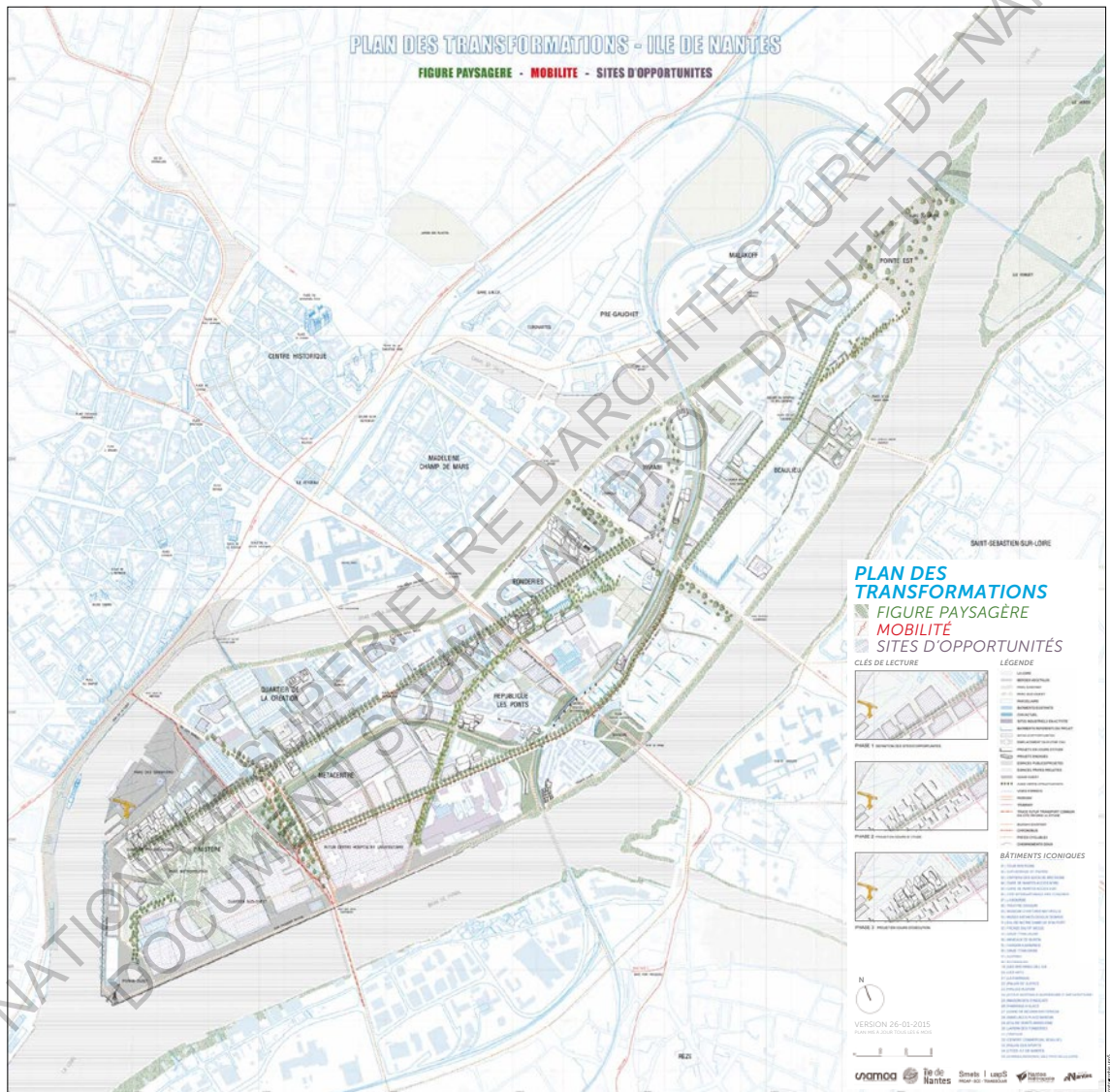
## PARTIE IV

# CONCLUSION

FORME IMAGINÉE - FORME CONSTRUITE

CRITIQUES : MÉTHODE CHEMETOFF, MÉTHODE SMETS

AUTRES PROJETS URBAINS EN FRANCE, AUTRES MÉTHODES



Projet Île de Nantes II, plan des transformations, document de référence succédant au plan-guide de Chemetoff. Organisant une nouvelle méthode fonctionnant par schémas plutôt que par plans, le plan des transformations conforte les acquis de Chemetoff au nord-ouest en continuant la trame urbaine initiée avec des îlots aux proportions équivalentes, tandis qu'il organise une autre logique pour la ZAC Sud-Ouest contenant le futur CHU, le parc métropolitain et l'écoquartier Prairie au Duc sud.

## RAPPORT FORME IMAGINÉE - FORME CONSTRuite

La problématique de ce mémoire porte sur le rapport qu'entretient la forme urbaine du projet Île de Nantes imaginée par Chemetoff avec la forme concrète du projet, construite progressivement par les architectes des opérations. Après avoir étudié la forme imaginée et la forme construite du projet Île de Nantes, nous pouvons maintenant tirer nos conclusions.

Alexandre Chemetoff et la SAMOA proposent de réaliser l'espace public avant la réalisation des opérations architecturales, cela permettant deux choses : tout d'abord, cela montre le degré d'exigence demandé aux investisseurs, instaurant une certaine qualité et une certaine confiance entre les différents acteurs du projet urbain; ensuite cela permet d'accueillir plus facilement les investisseurs, qui voient dans un espace public constitué et de qualité un terrain fertile au développement d'activités. Nous pouvons parler d'un **rapport de confiance** entre ces deux acteurs, tout étant mis en place pour produire des opérations de qualité et pour récompenser cela ( la récompense étant la simplification et la réduction de la durée d'instruction du permis de construire, tandis qu'une opération n'allant pas dans le sens du projet urbain et de la qualité pourrait se le voir refuser).

La combinaison d'un degré élevé d'exigence et de moyens de récompenser la confiance permettent de concilier, de trouver un équilibre entre les intérêts généraux de Chemetoff et de la SAMOA et les intérêts particuliers des promoteurs. Cet équilibre permet de faire avancer le projet avec l'aide des investisseurs privés, largement majoritaires depuis l'avènement des ZAC face aux investisseurs publics (Etat, collectivité, bailleurs offices HLM).

Dans notre seconde partie, nous avons vu que l'utilisation du plan-guide, les orientations d'aménagement et le traitement préalable de l'espace public permettent à Chemetoff de concrétiser ses intentions pour l'Île de Nantes. Les règles qu'il édicte forment une base à partir de laquelle les architectes des opérations conçoivent leurs projets. Nous pouvons appeler cela un **rapport contextuel** : en plus du contexte habituel du projet architectural qui comporte les règles urbaines et l'environnement, les règles du projet urbain ajoutent pour l'architecte une nouvelle couche contextuelle : gabarits, accès à l'opération, programmes en lien avec la rue. La conception des opérations est conditionnée par les règles urbaines posées par l'urbaniste, formant un contexte en partie **règlementaire** (obligatoire en ce qui concerne les modifications du PLU ou les Orientations d'Aménagement) et en partie **incitatif** (le dessin préalable de l'espace public et les opérations exemplaires donnent l'exemple de ce qui est attendu, de la vision du projet urbain de l'urbaniste).

Outre le travail conceptuel propre à l'urbaniste et à l'architecte, ce premier doit aussi trouver les moyens et les méthodes pour rendre concrète la proposition qu'il conçoit : contrairement à l'architecte qui maîtrise les phases de conception et de réalisation de son opération, l'urbaniste a la maîtrise de l'espace public (conception et réalisation), mais n'a que peu d'emprise sur l'espace des îlots, dédié aux opérations architecturales. Ces moyens et méthodes déterminent le contexte auquel les architectes des opérations sont subordonnés et sont aussi importants que les intentions conceptuelles du projet urbain.



## LA MÉTHODE CHEMETOFF

Nous avons vu à quel point les méthodes, les stratégies pour agir sur l'espace des îlots étaient importantes pour la concrétisation du projet urbain, nous allons revenir sur les stratégies mises en place par Chemetoff, leur limites et des stratégies de projet différentes utilisées pour d'autres projets urbains conséquents en France.

### La méthode Chemetoff

La pierre angulaire de la méthode Chemetoff repose sur la mise en place du plan-guide, document essentiel servant à la fois à la communication et au projet, dont la simplicité de lecture permet à tous les acteurs de se retrouver et de le prendre comme référence. Il diffère principalement du plan-masse par la mise en rapport d'un plan du territoire existant et d'un plan du projet, ces deux plans étant mis à jour tous les trois mois. Cette mise à jour du plan-masse et la mise en rapport présent / futur permet à chacun de comprendre la direction du projet, ce qui le rend plus ouvert à la discussion et au changement qu'un plan-masse couramment plus figé.

Cette facilité de lecture du plan-masse ne va pas pour autant avec une implication continue des habitants. Les associations et les habitants, consultés lors de l'étude de définition et permettant de découvrir le territoire de l'île de Nantes, furent assez peu consultés lors de la suite du projet. Les acteurs les plus impliqués dans le projet restèrent l'urbaniste, la SAMOA, les élus, négociant avec les investisseurs. Ce groupe restreint d'action témoigne d'une posture d'action particulière mêlant réactivité, souplesse et contrôle poussé du déroulement du projet :

- Réactivité et souplesse : le fait de travailler en groupe restreint<sup>1</sup> permet d'être plus réactif face aux changements apportés au projet et aux opportunités qu'il peut offrir<sup>2</sup>. Cette méthode de travail va de pair avec la volonté de rester souple et de ne pas forcer l'investissement, autrement dit de savoir saisir les opportunités qui se présentent et de réagir conformément aux intentions urbaines.

- Contrôle du déroulement du projet : fixée à l'avance, la règle urbaine pour le développement de l'île est solidement tenue tout le long du projet. Comme nous l'avons précédemment vu, cette règle urbaine favorise la diversité des volumétries par le biais d'un calcul de l'épannelage particulier<sup>3</sup> et fixe des rapports à la rue assez précis : occupation maximale de l'îlot, construction soit d'un socle surmonté de plots soit d'un volume monolithique, accès aux logements depuis des rues secondaires, accès aux activités depuis les rues principales, favoriser

<sup>1</sup> La somme des personnes impliquées continuellement sur le projet Île de Nantes ne dépasse pas la trentaine, équipe de la SAMOA et Atelier de l'île de Nantes inclus.

<sup>2</sup> En ce qui concerne les opportunités, nous pouvons parler de l'extension du centre commercial Beaulieu, la réhabilitation des Nefs Dubigeon et de la halle des Fonderies, ou bien encore l'occupation provisoire des halles Alstom par des entreprises en devenir et l'installation de la Maison des Avocats dans la halle 12 sur site Alstom.

<sup>3</sup> Le calcul de l'épannelage se fait avec deux valeurs, une valeur maximale au-dessus de laquelle on ne peut construire et une valeur moyenne qui permettent de modéliser des volumétries aux hauteurs variées. Deux typologies de volumétrie sont largement présentes : une première consiste à monter un volume simple au maximum de la hauteur autorisée et d'abaisser un autre volume au minimum (l'île Rouge en est un exemple), tandis que la seconde volumétrie consiste à modéliser un socle d'un niveau puis des plots montant au maximum de la hauteur autorisée (île Extenso ou Habiter les Quais I en sont des exemples).

l'ouverture vers la Loire<sup>4</sup>. Ces règles ne concernent pas les usagers et les habitants, n'étant pas associés aux processus de conception des opérations. Bien qu'une absence de participation habitante permette d'accélérer les démarches de conception, nous pouvons regretter cette absence des usagers dans le développement des opérations, d'autant plus que l'outil du plan-guide permet une discussion aisée avec les habitants, qu'ils soient familiers à l'architecture ou non. Nous verrons dans la prochaine partie des exemples de participation habitante lors de la phase II du projet Île de Nantes.

Un second élément important de la méthode Chemetoff tient dans le dessin préalable de l'espace public. Réalisé avant les opérations, il est le trait d'union entre l'existant et le projectuel, facilitant l'investissement et agissant comme exemple de ce qui est attendu des opérations<sup>5</sup>.

### Urbanisme de révélation

Nous avons défini dans la première partie l'urbanisme de révélation comme un urbanisme qui recherche l'essence d'un site afin d'en extraire un programme, un urbanisme de surprise qui se construit au fil de la découverte et de la compréhension du territoire. Ce type d'urbanisme s'accommode assez difficilement d'apports programmatiques extérieurs massifs et convient mieux à une commande de réhabilitation de friches industrielles qu'à une commande programmatique précise de ZAC.

Paysagiste de formation, Alexandre Chemetoff développe au fil de ses projets urbains une méthode mêlant à l'urbanisme le respect des traces, du "déjà-là", du "laisser-faire". Le projet Île de Nantes ne fait pas exception à la règle, et ses intentions pour ce projet sont claires : renouer avec le paysage de la Loire, explorer le territoire toujours plus finement et comprendre les logiques qui le fondent, utiliser, réutiliser les traces et les éléments du patrimoine comme levier ou plutôt comme trait d'union entre l'île présente et l'île à venir, saisir les opportunités qui s'offrent afin d'entretenir et d'alimenter le changement de visage du territoire sans lui ôter son essence, voilà les principes de l'urbanisme de Chemetoff. Dans les faits ces objectifs sont tenus, entraînant même quelques frictions avec la SAMOA au sujet de l'intégration au projet du CHU. Tandis que Chemetoff imagine conserver le MIN et l'intégrer à la ville plus profondément, la SAMOA décide de le déplacer vers Rezé et d'utiliser le site pour implanter le CHU à l'horizon 2025. Ce désaccord entraînera le renvoi prématuré de Chemetoff, qui refusa cette décision politique.

Le fait de construire l'espace public aussi précisément avant les opérations et de définir une règle urbaine aussi précise permet de garantir les intentions du projet. Les programmes contenus dans les opérations sont alors subordonnés au dessin et à la logique de l'espace public, clairement affiliée à un urbanisme de révélation, ou à un suburbanisme selon les mots employés par Chemetoff. Cette subordination du programme par rapport au site permet de concilier intentions urbaines et objectifs programmatiques, intérêts publics et intérêts privés.

<sup>4</sup> Des opérations comme Le Rhuys Habiter les Quais I ou encore Quai témoignent de cette volonté d'offrir le maximum de vues vers la Loire, cela se faisant par des ouvertures en chicane (Rhuys) ou bien des ouvertures dans les angles des volumes, permettant un maximum d'ouverture sur la Loire.

<sup>5</sup> Par exemple, la hiérarchie des voies dessinée par Chemetoff permet d'organiser des îlots avec deux voies principales sur lesquelles s'ouvrent les activités et deux voies secondaires sur lesquelles s'ouvrent les accès aux logements. Les secteurs les plus représentatifs de cette hiérarchie sont ceux de la Prairie au Duc - Boulevard de l'Estuaire, du Quai François Mitterrand - Lanoue Bras de Fer et des rues de la Tour d'Auvergne - Pierre Landais. Cette hiérarchie des voies induit un placement des accès.

## Autres projets urbains en France

Le projet Île de Nantes est un des nombreux projets urbains conséquents actuellement en cours de réalisation. Nous allons maintenant étudier un autre projet urbain, Lyon Confluence 2 par Herzog et de Meuron. Ce projet propose des méthodes, des intentions différentes du projet qui nous intéresse dans ce mémoire qu'il s'agit de confronter.

Lyon Confluence 2 par Herzog et de Meuron : ce projet urbain présente au niveau de sa situation des similitudes avec celle de l'île de Nantes : un territoire enclavé, en presqu'île à la confluence du Rhône et la Saône, des emprises industrielles conséquentes et la présence d'un MIN.

Ce projet est intéressant par rapport à la position urbaine adoptée par les urbanistes. Reprenant la trame urbaine donnée par le MIN, dont la désaffectation libère des terrains au bout de la presqu'île, ils proposent une trame régulière et orthogonale rappelant les *blocks* new-yorkais. A l'intérieur de ces *blocks* les opérations s'organisent selon un principe voisin de l'îlot ouvert de Portzamparc, celle de la ville variée : des typologies hétérogènes rappelant le principe de composition, de "nature morte" défendu par Portzamparc, mais répété d'un îlot à l'autre. Nous ne parlons plus de diversité mais plutôt de variété, et cela est également valable dans l'expression architecturale des opérations : une unité dans la couleur et la matérialité est recherchée afin de rendre un ensemble varié et cohérent. De la même manière, l'unité de l'espace public est assurée en la personne de Michel Desvigne, paysagiste associé en charge du dessin de l'espace public.

En comparant cette posture par rapport à celle de Chemetoff, nous voyons en quoi sont elles différentes : lorsque Herzog et de Meuron proposent un ensemble "varié" au niveau architectural, Chemetoff propose un ensemble "diversifié". Cette différence est visible sur l'île de Nantes dans la rue Lanoue Bras de Fer : les opérations ont chacune une identité propre, de l'enveloppe en acier corten de l'Île Rouge au revêtement en lames perforées métalliques de Manny, en passant par le jeu d'ouvertures carrées d'Ehundura et le revêtement très sobre de polycarbonate de la Maison des Avocats. Les deux postures diffèrent également dans le dessin de l'espace public : Herzog et de Meuron proposent des macro-îlots "new-yorkais" sur lesquels travaillent plusieurs équipes d'architectes, représentant autant d'opérations sur le même îlot<sup>6</sup>, tandis que Chemetoff propose une densité d'espace public plus élevée et plus proche du réseau d'espace public existant, délimitant des îlots comprenant en général une seule opération. Le projet pour l'Île de Nantes propose une densité construite moins élevée et ne pratique pas l'îlot multi-opérationnel, un choix au contraire assumé à Lyon pour un projet urbain allant du R+2 au R+16.

Nous voyons entre ces deux projets des différences importantes dans les stratégies de dessin de l'espace public et de contrôle de la forme urbaine, des rapports différents entretenus entre urbaniste et architectes d'opérations.

D'autres projets urbains en France se sont réappropriés le principe du plan-guide afin d'établir un plan d'action urbain : François Leclercq pour Euroméditerranée et Paris Nord-Est,

<sup>6</sup> L'îlot A3, vitrine de la ZAC 2, accueille une équipe de 6 concepteurs, l'équipe d'Herzog et de Meuron étant l'équipe en chef de l'îlot comprenant également Tatiana Bilbao, Manuel Herz Architekten, Christian Kerez, MDP Michel Desvigne et AFAA. Cette pratique du macrolot urbain est de plus en plus pratiquée sur les projets urbains de grande importance en France : Boulogne-Billancourt ZAC Seguin Rives de Seine, Paris ZAC Rive Gauche, Montpellier ZAC Port Marianne ...

Nicolas Michelin sur les Bassins à flot de Bordeaux et sur la ZAC de l'Amphithéâtre à Metz. Les principes de réemploi de l'existant, de respect des traces et de sédimentation de la connaissance du territoire, ainsi que l'importance de l'espace public et des opportunités à saisir sont conservés et clairement inspirés de la méthode de Chemetoff<sup>7</sup>.

## ÎLE DE NANTES PHASE II : LE TOURNANT DE LA MÉTHODE SMETS

Suite au désaccord entre la SAMOA et Alexandre Chemetoff au sujet de l'implantation du CHU, celui-ci fut renvoyé prématurément. Force fut de lancer une consultation pour choisir une équipe d'urbanistes pour les dix années suivantes. Ce fut l'équipe de l'urbaniste belge Marcel Smets, associé à Anne-Mie Depuydt, qui fut choisie pour assurer la maîtrise d'œuvre urbaine du projet Île de Nantes phase II. Avec le renouvellement des instances dirigeantes de la SAMOA, c'est toute l'équipe du projet Île de Nantes qui change de visage.

Marcel Smets, urbaniste-consultant et professeur d'urbanisme à Louvain, propose pour l'île, outre un renforcement de l'armature urbaine de la première phase du projet, une stratégie différente de celle de Chemetoff. La principale différence tient dans l'échelle du projet et dans sa localisation : tandis que la phase I s'est concentrée sur la partie nord-ouest de l'île et sur le secteur du boulevard du Général de Gaulle, la phase II s'intéresse principalement au sud-ouest de l'île avec les trois éléments majeurs que sont l'implantation du CHU, le parc métropolitain et l'écoquartier Prairie-au-Duc sud.

Dessin de l'espace public : Marcel Smets aborde la question de l'espace public différemment de Chemetoff, définissant plutôt de grandes emprises bâties laissant encore indéfinie l'implantation exacte de l'espace public au lieu d'un dessin précis et fixé de celui-ci. Cette différence montre également l'esprit des deux concepteurs, l'un accordant au dessin de l'espace public la condition préalable au développement de programmes et d'opérations, l'autre considérant le programme et les opérations prévues comme préalable au dessin de l'espace public. Il faut néanmoins nuancer cette prévalence du programme sur le site chez Smets : le dessin et l'emplacement des axes structurants de l'île sont fixés à l'avance, en particulier les importants axes nord-sud reliant le pont Anne de Bretagne au pont des Trois Continents. De plus, ces axes structurants forment une trame paysagère permettant d'assurer la cohérence entre les "plaques", ou quartiers, de l'île. Néanmoins cette différence dans le rapport site-programme témoigne de deux urbanismes différents, l'un relevant de la révélation tandis que l'autre relève plutôt de la programmation.

Position vis-à-vis du CHU : nous connaissons la position d'Alexandre Chemetoff vis-à-vis du CHU, ainsi que les craintes qu'il avait sur cet artefact urbain; la difficulté d'intégrer un élément aussi complexe et fermé qu'un site hospitalier de cette ampleur, les difficultés de transports et de livraison qu'un site regroupant plus de 10 000 personnes circulant sans cesse pose au réseau actuel de l'île. La position de Marcel Smets et Anne-Mie Depuydt est différente, considérant qu'il est tout à fait possible de ménager et d'aménager un site hospitalier de cette envergure sur l'île avec la désaffectation des voies ferrées et du MIN. De plus, des mesures sont prises pour

<sup>7</sup> «Nicolas Michelin dit s'être inspiré [de la méthode de Chemetoff] pour développer une méthode d'urbanisme négocié» d'après un entretien entre Jacques Lucan et Nicolas Michelin, in *Où va la ville aujourd'hui ? Forme urbaines et mixités*, Jacques Lucan, La Villette, Paris : 2012

intensifier le réseau de transports : outre la ligne de Chronobus C5, une autre ligne est-ouest plus au sud vient compléter l'offre de transports en commun, tandis qu'une véloroute est-ouest et des voies nord-sud relient le pont de Trois Continents au pont Anne de Bretagne.

Place de la concertation dans le projet : la concertation et la participation des habitants est assez rare lors de la phase I du projet, mais beaucoup plus présente sous la direction de Marcel Smets. Une étape importante de la participation des usagers est l'opération Îlink : cette opération donnant sur le boulevard de la Prairie au Duc comporte des logements aux typologies diverses et des locaux d'activités tournés autour du design et de la création. Ces usagers et quelques futurs habitants formèrent une association, Îlink, qui participe à la conception de l'opération aux côtés de la SAMOA et de l'architecte. La réussite de cette participation des usagers à la conception, les programmes originaux que cela peut générer entraîne une augmentation du nombre de consultations et de participations des habitants aux projets de l'île : consultation pour le quai Rhuys, consultation pour la ZAC Sud-Ouest.

Echelle du projet : la phase II du projet Île de Nantes opère un changement d'échelle par rapport à la première phase, passant d'opérations de taille réduite à des opérations beaucoup plus conséquentes : le CHU, Îlink, îlot Brossette ainsi que les opérations du quartier Prairie au Duc.

A travers le projet Île de Nantes, c'est la méthode d'un urbaniste et le fonctionnement du projet urbain français qui sont ici dépeints. A travers ce mémoire, les positions critiques prises par les concepteurs urbains tels que Rem Koolhaas, Alexandre Chemetoff ou encore Herzog et de Meuron permettent, je l'espère, d'agir comme un reflet pour nos propres positions vis-à-vis de l'urbain. De plus, la fabrique de l'urbain s'effectuant majoritairement au travers des ZAC, ce mémoire peut être vu comme une tentative de guide afin de mieux comprendre le fonctionnement du projet urbain au sein d'une ZAC.

# PARTIE V

## ANNEXES

BIBLIOGRAPHIE, DOCUMENTS GRAPHIQUES ET ENTRETIENS

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## BIBLIOGRAPHIE

### Histoire de l'urbanisme

- SITTE Camillo, *Der Städtebau*, Vienne : 1889.
- HOWARD Ebenezer, *Tomorrow - A Peaceful path to real Reform*, London : 1898.
- GEDDES Patrick, *Cities in evolution*, Williams & Norgate, London : 1915.
- LE CORBUSIER (Charles-Edouard Jeanneret), *Urbanisme*, G.Grès & Cie, Paris : 1925.
- MUMFORD Lewis, *The Culture of Cities*, Harcourt, Brace & Cie, New York : 1932.
- LLOYD WRIGHT Frank, *The Disappearing city*, W.F. Payson, New York : 1932.
- MURATORI Saverio, *Studi per una operante storia urbana di Venezia*, Istituto poligrafico dello Stato, Roma : 1959
- CHOAY Françoise, *Urbanisme, utopies et réalités - Une anthologie*, Seuil, Paris : 1965.
- ROSSI Aldo, *L'architettura della città*, Marsilio, Padoue : 1966.
- PANERAI Philippe, CASTEX Jean, DEPAULE Jean-Charles, *Formes urbaines, de l'îlot à la barre*, Dunod, Paris : 1977, 232 pages.
- FROMNOT Françoise, «Manières de classer l'urbanisme», *Criticat #8*, Septembre 2011, pages 40-61.
- MAZZONI Cristiana, *La Tendenza, une avant-garde italienne, 1950-1980*, Parenthèses, Marseille : 2014

### Le projet urbain en France

- MASBOUNGI Ariella (Sous la direction de), *Comprendre penser construire la ville*, DAU, Paris : 1993.
- STARKMAN Nathan (entretien avec), propos recueillis par Marie-Jeanne Dumont, *L'Architecture d'aujourd'hui #295*, Octobre 1994, page 67.
- MASBOUNGI Ariella (Sous la direction de), *Projet urbains en France*, Le Moniteur, Paris : 2002.
- LUCAN Jacques, *Où va la ville aujourd'hui ? Formes urbaines et mixités*, La Villette, Paris : 2012.
- Entretien : [http://www.darchitectures.com/sous le parcellaire le droit la ville entretien avec philippe panerai a699.html](http://www.darchitectures.com/sous-le-parcellaire-le-droit-la-ville-entretien-avec-philippe-panerai-a699.html)

### L'île de Nantes

- PERRAULT Dominique, *Etude Exploratoire pour l'île de Nantes*, 1992.
- CHEMETOFF Alexandre, *Plan-guide, l'île de Nantes en projet*, MeMo, Nantes : 1999.
- CHEMETOFF Alexandre, HENRY Patrick, *Alexandre Chemetoff visites*, Archibooks, Paris : 2009.
- CHEMETOFF Alexandre, *Plan-guide, suites*, Archibooks, Paris : 2010.
- MASBOUNGI Ariella (Sous la direction de), *La ville est une figure libre : Laurent Théry grand prix de l'urbanisme 2010*, Parenthèses, Marseille : 2010.
- (de) GRAVELAINE Frédérique, Catalogue de l'exposition du Hangar 32, SAMOA, Nantes : 2015.
- (de) GRAVELAINE Frédérique, Les Chroniques de l'île #1 à #4, SAMOA, Nantes : 2009-2010.
- Entretien : Alexandre Chemetoff ou la logique du vivant, *Place Publique #4*, Juillet 2007

[www.iledenantes.com](http://www.iledenantes.com)

[www.samoa-nantes.fr](http://www.samoa-nantes.fr)

[www.placepublique-rennes.com/2009/11/nantes rennes sous le regard croise des urbanistes alexandre chemetoff des quais de la vilaine a l'ile de nantes/](http://www.placepublique-rennes.com/2009/11/nantes-rennes-sous-le-regard-croise-des-urbanistes-alexandre-chemetoff-des-quais-de-la-vilaine-a-l-ile-de-nantes/)

LEBRUN Pierre-François, *La ville, le fleuve, l'architecte*, 60min, Averia, Paris : 2000



Nom opération	Programme	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Année	Adresse
Antinéa	Logement (96-28) Commerce RDC	Arc Promotion	C. Devillers (75)	2009	Bd Prairie au Duc
Arboréa	Logement (77-57) Act. économiques	Lamotte Construction	Tetrarc	2006	Rue René Viviani
C.Cial Beaulieu	Act. économiques	SEGECE	P. Bouchain (75)	2008	Bd Général de Gaulle
Crèche La Lanterne Magique	Equipement	Association Nid'Ange	Topos architecture	2004	Bd Babin Chevaye
Dorgère	Logements (0-12)	Nantes Habitat	D. Cras (35)	2008	Rue Dorgère
DY 25 Rive Gauche	Logements (40-0) Commerce RDC	ADI	H. Beaudoin (79)	2007	Quai F. Mitterrand
Ehundura	Act. économiques	SCI Lanoue - Rèn Investissements	Leibar & Seigneurin (64)	2011	Rue Lanoue Bras de Fer
Espace Tardieu (Tripode B)	Act. économiques	ADIM Ouest	Barré-Lambot	2009	Rue André Tardieu
Euréka	Act. économiques	Giboire	Lipsky-Rollet (75)	2011	Rue Lanoue Bras de Fer
Habiter les Quais I	Logements (40-18) Commerce RDC	ING - Nantes Habitat	N. Michelin (75)	2007	Quai F. Mitterrand
Habiter les Quais II	Logements (0-63) Commerce RDC	Aiguillon - Nantes Hab.	Dunet-Robert-Sur (22)	2010	Quai F. Mitterrand
Hangar à Bananes	Act. économiques	Néo Promotion	M. Roulleau	2007	Quai des Antilles
Île Extenso	Logements (154-0) Commerce RDC	Gambetta - CISN	C. de Portzamparc (75)	2008	Bd Prairie au Duc
Iliana	Logements (28-0)	Lamotte Construction	TNA (75)	2006	Rue Pierre Landais

Nom opération	Programme	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Année	Adresse
Insula	Act. économiques	Brémond	M. Roulleau	2007	Bd Prairie au Duc
L'Atrium	Act. économiques	CIL - LNH	Alter Smith	2008	Allée des Hélices
L'Échappée belle	Logements (41-0)	Lamotte Construction	Rocheteau-Saillard	2008	Rue de l'Échappée
L'Escale	Logements (35-135) Commerce RDC	ICADE Atlantique	JC. Pondevie (85)	2007	Bd Prairie au Duc
L'Espace Loire	Act. économiques	Sogea Atlantique	Acropa	2007	Bd G. Pompidou
L'Île Rouge	Act. économiques	ADI	Forma 6	2011	Rue Lanoue Bras de Fer
La Fabrique	Equipement	Ville de Nantes	Tetrarc	2011	Bd Léon Bureau
La Perle Noire	Logements (0-43)	SAMO	C. Gillet (35)	2010	Bd Alexandre Millerand
Le Jardin des Fonderies (lgt)	Logements (91-0) Commerce RDC	Giboire	GPAA	2009	Bd Vincent Gâche
Le Mercator	Logements (36-0)	SNI	P. Madec (75)	2011	Bd Alexandre Millerand
Le Rhuys	Act. économiques	ICADE	JY. Barrier	2005	Quai F. Mitterrand
Le Ruban	Logements (13-59)	SNI	Périphériques (75) - Berranger-Vincent	2012	Bd Alexandre Millerand
Les Machines de l'Île	Equipement	Nantes Métropole	N. Condorcet (75) - C. Theilmann	2007	Nefs Dubigeon
Les Nefs	Equipement	Nantes Métropole	Atelier Alexandre Chemetoff (94)	2007	Nefs Dubigeon
Les Ostryas	Logements (0-49)	Atlantique Habitations	Forma 6	2008	Bd Vincent Gâche
Les Terrasses de l'Île	Logements (0-31)	CISN	Garo-Boixel	2011	Rue Pierre Landais
Maison de l'Avocat	Act. économiques	Barreau de Nantes	Forma 6	2009	Rue Lanoue Bras de Fer

## LISTE DES OPÉRATIONS CONSTRUITES DU PROJET ILE DE NANTES I

Nom opération	Programme	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Année	Adresse
Maison de Quartier	Équipement	Ville de Nantes	Service bâti de la ville	2006	Quai Hoche
Maison des Syndicats	Équipement	Ville de Nantes	Forma 6	2001	Bd Prairie au Duc
Manny	Act. économiques	Coupechoux - Axel Colin	Tetrarc	2009	Rue Lanoue Bras de Fer
Marie Galante	Logements (68-0)	Arc Promotion	IDEA Architectes	2006	Rue Tour d'Auvergne
Mutuelles Harmonie Atlantique	Act. économiques	SCI Crouan - Mutuelles Harmonie Atlantique	Atelier Canal (75)	2011	Quai F. Mitterrand
Nantilus	Act. économiques	Yachting club de Nantes	O. Flahault	2011	Quai F. Crouan
Palais de Justice	Équipement	Etat	J. Nouvel (75)	2000	Quai F. Mitterrand
Parking des Machines	Équipement	Brémond	Barto+Barto (75) / JC Besseau	2009	Bd Léon Bureau
Passerelle Schoelcher	Équipement	Nantes Métropole	Barto+Barto (75)	2001	-
Pépinière des Bio-technologies	Act. économiques	Nantes Métropole	Lipsky-Rollet (75)	2006	Rue Lanoue Bras de Fer
Playtime	Logements (30-80) Équipement	Lamotte Construction	Tetrarc	2007	Rue René Viviani
Pôle des Arts Graphiques	Équipement	Lycée de la Joliverie	LCS Associés	2010	Place Albert Camus
Pont Eric Tabarly	Équipement	Nantes Métropole	M. Barani (75)	2011	-
Pont Léopold Sédar Senghor	Équipement	Nantes Métropole	M. Mimram (75)	2010	-

Nom opération	Programme	Maître d'ouvrage	Maître d'œuvre	Année	Adresse
Quai	Logements (122-0) Commerce RDC	Promogim	Dusapin-Leclercq (75)	2010	Quai F. Mitterrand
Résidence Jeunes Actifs Les Forges	Logements (0-45)	Loire Atlantique Hab.	InSitu AE	2007	Bd Vincent Gâche
Résidence Jeunes Actifs Port Beaulieu	Logements (0-105)	Loire Atlantique Hab.	InSitu AE	2009	Bd Vincent Gâche
Résidétapes (Tripode B)	Logements (0-136)	LNH	Barré-Lambot - Beranger-Vincent	2009	Rue André Tardieu
Rue Videment	Logements (11-0)	ADI	JL. Berthomieu	2007	Rue Julien Videment
SCI Torte	Logements (0-12) Commerce RDC	SCI Torte	Topos Architecture	2009	Rue Barbe Torte
Siège André BTP - ADI	Act. économiques	ADI	Essentiel	2003	Rue Lanoue Bras de Fer
Terrain multisports Millerand	Équipement	SELA	Atelier de l'Île de Nantes	2005	Rue Millerand
Terrain multisports Sébilleau	Équipement	SAMOA	Atelier de l'Île de Nantes	2007	Rue Sébilleau
Trois maisons	Logements (9-0)	ICADE	JY. Barrier	2009	Rue Tour d'Auvergne
Wattignies	Logements (5-0)	Collectif 5 foyers	P. Merien (75)	2010	Avenue de Wattignies
Yléo (Tripode A)	Bureaux Logement (126-15) Act. économiques	Nexity	C. de Portzamparc (75)	2012	Bd Général de Gaulle

## ENTRETIEN RÉALISÉ AVEC DAVID POLINIÈRE, CHEF DE PROJET À LA SAMOA DEPUIS 2005

### Présentation

Après une formation à l'ESSEC, école de commerce, il réalise un Master d'urbanisme à Sciences Po, Paris, et participe également à une chaire d'enseignement sur les métiers de la ville à l'ESSEC : gestion de collectivité, gestion d'équipements publics, volet urbain, projet urbain. Durant ses études, il participa à deux groupes de travail, dont un axé sur le projet urbain, dont le sujet était la continuation de la ZAC Paris-Rive Gauche : architectes et ingénieurs étaient associés dans un vrai groupe de travail afin de défricher de nouvelles idées pour la continuation sur le territoire d'Ivry. C'est cette organisation en groupes de projet qu'il a apprécié, et retrouvé à la SAMOA lors de son arrivée en avril 2005.

La SAMOA est une Société Publique Locale, titulaire d'une concession d'aménagement sur l'ensemble du périmètre de l'île, de berge à berge. De 8 employés en 2005, ils sont actuellement 18, dont 10 personnes travaillent sur l'animation du Quartier de la Création. Elle fut dotée à sa création en 2003 d'une convention publique d'aménagement pour 20 ans. Bien que son champ d'action soit l'ensemble de l'île de Nantes, la SAMOA ne dispose pas d'outils opérationnels à la base pour la partie sud-ouest de l'île, ni sur le territoire de l'ancienne ZAC Beaulieu.

Actuellement chef de projet à la SAMOA, David Polinière a un profil particulier : il ne travaille pas à proprement parler sur l'aménagement du territoire de l'île, mais plutôt sur la partie amont (études de programmation, de faisabilité, discussion avec les investisseurs) et la partie en aval (suivi des opérations immobilières). Toute personne souhaitant amener un projet sur l'île passe par lui : association, promoteurs, etc.

### Relations avec les autres acteurs du projet urbain :

L'aménageur est un peu au centre d'un faisceau de relations, surtout avec la collectivité qui est le donneur d'ordres : élus et services techniques de la collectivité.

Collectivité : élus. Le fait d'être sur un projet emblématique fait que la SAMOA a un rapport assez privilégié avec les élus, ils les voient de manière assez régulière, même avec les changements de maire. Les rapports sont avec la direction générale, mais aussi avec chacun des chefs de projet, ce qui n'est pas le cas dans d'autres structures comme Nantes métropole où les échelons hiérarchiques ne favorisent pas la discussion directe avec les élus.

Services techniques des collectivités : interlocuteurs très liés, la plupart des services techniques étant mutualisés entre Nantes et la SAMOA. Lien avec les gens qui s'occupent des questions foncières, le suivi de programmation, la direction de l'habitat, la direction du développement économique, la direction de l'urbanisme : quelqu'un à Nantes métropole est chargé exclusivement des rapports avec la SAMOA et l'île de Nantes. Toutes les relations avec les services plus techniques : direction des espaces publics, direction des réseaux, eau,

assainissement, etc... Se forme une relation quotidienne avec eux, les aménagements que fait la SAMOA sont ensuite remis à la collectivité, qui s'en occupera ensuite, imbrication assez forte des différents services.

Urbaniste en chef du projet. Mode de discussion avec l'urbaniste assez différente entre Chemetoff et Smets. Dans un premier temps Chemetoff s'entretenait surtout avec les directeurs et directeurs adjoints, mais maintenant que l'équipe de direction est beaucoup plus réduite les chefs de projet discutent beaucoup plus avec les urbanistes. Cela tient aussi à une méthode de travail différente, beaucoup plus participative, qui associe beaucoup plus les chefs de projet aux démarches de conception, aux études de faisabilité, etc.

Opérateur Immobiliers. Travail assez important sur toutes les relations avec tous les opérateurs immobiliers, le projet île de Nantes étant clairement un projet partenarial avec les entreprises privées, pas au sens de PPP mais au sens de partenariat. 115 ou 120 opérations immobilières avec environ 60 promoteurs différents. Opérateurs classiques (bailleurs sociaux, promoteurs privés), mais aussi plus particuliers : petit collectif de quelques entreprises qui assure la maîtrise d'ouvrage de son projet. Acteurs extrêmement importants avec qui il faut travailler et négocier tous les jours.

La discussion est différente avec eux selon la propriété du foncier. Si le foncier appartient à la collectivité ou à la SAMOA, c'est beaucoup plus simple que sur un foncier privé. A peine la moitié des opérations se déroulent sur du foncier maîtrisé, sur ceux-là une démarche assez classique se met en place : cahiers des charges, cession de terrains, fiches de lots qui définissent ce que veut la SAMOA. Sur les fonciers privés c'est plus compliqué, les promoteurs se choisissent eux-mêmes en allant voir directement les propriétaires et en allant négocier avec eux. Ici la négociation est très importante. L'important, c'est que si un promoteur ne fait pas ce que veut la SAMOA alors celle-ci ne lui vend pas le terrain, c'est simple et dissuasif, mais sur du foncier privé, il faut négocier avec les opérateurs.

Il existe plusieurs moyens de réguler ça : d'abord l'aspect carotte : la SAMOA est un acteur très identifié sur l'île de Nantes, ce qui n'était pas le cas à sa fondation : aujourd'hui plus aucun promoteur ne vient directement voir un propriétaire sans aller aussi voir la SAMOA et discuter avec eux. La SAMOA a réussi à montrer aux opérateurs immobiliers qu'ils n'étaient pas là pour les empêcher de sortir des opérations mais plutôt pour garantir la qualité du projet, ce qui sert aussi leur intérêt. De plus, si la SAMOA est associée au dossier c'est beaucoup plus simple pour l'instruction du permis de construire, il y a des réunions en amont de l'instruction pour défricher les points qui pourraient poser problème. Pour finir, la moitié des opérations se déroulent sur du foncier public, donc sur des consultations de promoteurs. Bien entendu, si un opérateur a mal travaillé sur une précédente opération, il ne sera pas choisi de nouveau. C'est dans l'intérêt des promoteurs de bien travailler, l'île de Nantes c'est un foyer d'opérations jusqu'en 2035 donc il ne faut pas laisser passer ses chances de construire sur l'île. Une relation de confiance s'est établie, les deux côtés voulant que les projets sortent, mais il faut qu'ils sortent bien.

Autre moyen de régulation, le PLU, modifié ou révisé tous les 18 mois environ. Par exemple, sur l'îlot Citroën boulevard des Martyrs Nantais. Discussion directe avec Citroën : définition du programme qu'imaginait la SAMOA, en rapport avec ce que Citroën pouvait attendre de recettes foncières. Travail de consultation de promoteurs avec eux, assez encadré dans ce qui se construira : quand il y a des sites sensibles comme celui-ci, la SAMOA place des orientations d'aménagement, sortes de prescriptions pour le futur projet.

Architectes d'opérations. Autre intervenant, les architectes d'opérations : réunions avec les architectes 4 ou 5 fois, des fois plus pour les gros projets avant le PC, avec le promoteur, avec tout le monde, avec les services instructeurs du PC, discussion, négociation. Ils sont choisis avec les opérateurs immobiliers, arrivant donc en bout de chaîne.

Des fois l'architecte n'est bien entendu pas choisi : Manny avec Coupechoux qui choisit Tetrarc. Pour l'Île Rouge Forma 6 a commencé la maîtrise d'ouvrage de son propre bâtiment, mais après des difficultés ont pris un maître d'ouvrage classique au vu des difficultés à trouver des investisseurs.

Relation citoyenne, participation habitante. Relation citoyenne : plus présente sur l'espace public, mais il en existe sur les opérations immobilières. De plus en plus sur Prairie au Duc Sud la SAMOA a demandé à ce qu'il y ait une démarche participative avec de futurs habitants : le promoteur qu'ils ont choisi a déjà un collectif d'habitants avec lesquels discuter (10 environ) : ils vont travailler à la conception avec l'architecte et le promoteur. De l'autre côté, au nord, llink : usagers entreprise qui participent à la conception de l'îlot entier. Souvent ils ne sont pas là pendant la conception, mais ça commence. Collectif très particulier.

llink. Consultation de promoteur lancée en 2011 – 2012. Le groupement de promoteurs ayant répondu (Brémont, Vinci, Harmonie Habitat) s'est associé à un groupement d'utilisateurs, des entreprises tournées autour de la communication (Scopic, la principale, qui fait de la communication institutionnelle, bien connue dans la région, mais aussi boîtes d'architecture, designers, etc. Scopic a développé dans le quartier Madeleine Champ de Mars où elle est installée un réseau professionnel avec un petit incubateur pour de petites entreprises (dans le genre du coworking), initiatives avec les gens du quartier. Ce qu'elle a réussi à faire sur le quartier Madeleine Champ de Mars, elle veut montrer qu'elle peut le faire dans un nouveau quartier, Prairie au Duc).

Pari osé, au-delà du fait qu'ils avaient des m<sup>2</sup> dans ce projet, ils portaient tout un discours sur ce qu'on n'appelait pas encore à l'époque la maîtrise d'usage : comment met-on en vie ce qui va se passer dans cet îlot. Autour de Scopic vont s'organiser toutes les entreprises (archi, paysagistes, designers, communication, etc.). En interne ça devenait chronophage pour la direction, alors ils décident de créer une association et d'externaliser ces compétences, c'est comme cela que naît l'association llink. Ils recrutent quelqu'un pour mener cela, qui est en lien avec promoteurs, architectes, urbanistes, SAMOA. llink détermine un certain nombre d'usages qu'on ne retrouve pas dans des opérations plus classiques : conciergerie, espaces de vie. Ce qui intéressant c'est que les premiers habitants commencent à entrer dans les logements. De plus c'est une opération complexe de 22 000m<sup>2</sup> avec des locaux d'activité, des locaux commerciaux, des logements de toutes sortes : sociaux, accession, appartement, maison, logement intermédiaire, etc. Ce mode de conception a interrogé la manière plus classique de faire une opération.

Sur un mode un peu différent, la démarche d'llink a influencé les appels d'offre sur la ZAC Sud-Ouest : un travail fort sur l'implication des habitants et des futurs usagers est demandé. Il ne s'agit pas de copier des petits llink partout, mais de développer cette démarche participative. Cette tâche est donnée aux promoteurs : espaces partagés, plus collaboratifs, etc. llink a vocation à déborder de son îlot, le modèle économique de la conciergerie qu'ils développent va intéresser tout le quartier de la Prairie au Duc, et même toute la ZAC sud-ouest. Ils sont associés à des réunions avec les promoteurs et les groupes d'habitants des opérations qui se développent dans la ZAC sud-ouest. Ils espèrent que des collaborations se feront entre les services fournis par llink et ceux qui se formeront de l'autre côté, dans les autres opérations. Cet acteur supplémentaire qu'est llink complexifie le projet, mais apporte une originalité et renforce la place de l'usager

dans la conception. Ce genre de démarche est complexe, car que ce soient les habitants et les entreprises, tous recherchent des locaux, des logements dans un horizon qui dépasse rarement le cap de l'année, alors participer pendant près de 4 ou 5 ans c'est long. 10 ou 12 habitants c'est 10 ou 12 sons de cloches différents, alors il faut prendre ça en main, ne pas trop tarder, faire parler tout le monde et pas seulement ceux qui parlent le plus fort, échelonner les décisions, toute une organisation à mettre en place.

Cabinet de consultants en participation habitante et en concertation publique. Mission publique : cette entreprise a travaillé sur la consultation publique de la ZAC sud-ouest, et avant encore sur le développement de l'estuaire. Green Capital Green Island : démarches participatives au niveau de l'espace public Maintenant Quai Hoche Quai Rhuys, le démarches participatives se développent. La même chose sur République Biesse et sur le Sud-Ouest. Ces démarche sont récentes, depuis 4 ou 5 ans.

ECOLE NATIONALE SUPERIEURE D'ARCHITECTURE DE NANTES  
DOCUMENT SOUMIS AU DROIT D'AUTEUR

## ENTRETIEN RÉALISÉ AVEC XAVIER BOUANCHAUD, CO-FONDATEUR DE L'AGENCE D'ARCHITECTURE FORMA 6

### Présentation

Xavier Bouanchaud, architecte co-fondateur de l'agence Forma 6 avec Catherine Malleret, Sylvie Hoyeau, Catherine Daumas-Garcia, Jean-Christophe Rousseau et Jean-Louis Garcia. Fondée en 1988, l'agence Forma 6 construit ses premiers locaux en 1994 sur l'île de Nantes, ce qui intéresse les politiques. L'agence s'y développe pendant près de dix ans, mais le besoin de changer de locaux devient important, l'agence étant fragmentée en trois sites, correspondant aux trois ateliers de l'agence : un atelier d'urbanisme accueillant des architectes, des urbanistes, des géographes, des paysagistes, équipement, un atelier habitat comprenant également les maisons de retraite, l'hospitalier, le logement privé ou public, individuel ou collectif et enfin un atelier équipement public et bureaux, dont Xavier Bouanchaud s'occupe.

### Montage du projet de l'Île Rouge

Cherchant donc de nouveaux terrains, Forma 6 envoie des demandes à toutes les SEM, SAMOA et Nantes Métropole comprises, les administrations et également aux promoteurs privés. Seule la SAMOA, en la personne de Laurent Théry, leur répondra, intéressés par le projet de l'agence et par l'association qu'elle avait, à l'époque, avec l'école de cinéma CinéCréatis.

Alexandre Chemetoff, qui avait envie que ce lieu soit habité par le milieu de la culture, approuvait également ce projet qui allait dans le sens du projet politique de Nantes. L'agence et Laurent Théry, associé à des artistes, pensèrent dédier le rez-de-chaussée à une galerie, tandis que des ateliers d'artistes occuperaient le premier niveau. La SAMOA proposa alors un prix pour le terrain, un prix intéressant mais lié au nombre de m<sup>2</sup> construits sur la parcelle : la règle veut que l'on ne construise pas avec une hauteur maximale de 24m, mais avec un nombre de m<sup>2</sup> (ce qui revient à donner une hauteur moyenne), ce qui permet de modeler l'objet à volonté. Dans le premier projet, l'école CinéCréatis se situait dans le grand volume, tandis que l'agence avait ses locaux dans un volume annexe, au-dessus du petit volume actuel, donnant lieu à un jardin suspendu.

Ce projet fut abandonné car CinéCréatis n'avait pas les moyens, à l'époque, de financer ce déménagement et s'est donc retirée de l'offre. A la recherche d'un partenaire, Forma 6 trouve l'école du design qui cherche des locaux pour son troisième cycle, seulement la chambre de commerce refuse le financement, estimant que ce projet n'entrait pas dans ses perspectives d'investissement. Contactant alors son réseau, l'agence cherche de nouveaux partenaires pour occuper les plateaux, sachant que le rez-de-chaussée restait public et entièrement vitré. Tout se passe bien, puis la crise de 2008 arrive et de 100% d'investisseurs, le chiffre retombe à 40%, juste avant l'acquisition du terrain. Pendant 6 mois ce fut la recherche de nouveaux partenaires, une recherche difficile, l'agence décida alors de faire appel à un promoteur, ADI, afin d'organiser ce travail de recherche, un métier qui ne s'improvise pas. En faisant appel à eux, le prix du m<sup>2</sup> est passé de 1800€ à 2500€, un coût élevé mais une assurance d'avoir les investisseurs restants.

## **L'île Rouge**

Le projet est pensé comme un cube sur un élément transparent, une masse flottant sur une couche légère. D'abord appelé l'île dans l'île, le projet deviendra l'île rouge avec son enveloppe en acier corten déployé, rappel de la mémoire maritime de l'île. Une bande végétalisée de 60cm tout autour du bâtiment participe de cette insularité, rappelant que l'île de Nantes est avant tout la fusion de plusieurs îles, l'île de Nantes contenant toutes ces îles (Beaulieu, Sainte Anne, Prairie au Duc, d'Amont, d'Aval). Le volume plus bas permet une respiration face aux halles Alstom dont la transformation en Ecole des Beaux-Arts était confirmée lors de la phase de conception de l'opération.

La métaphore du bateau est présente dans le revêtement en acier corten, le bâtiment étant vu comme un navire figé, ayant rouillé avant d'avoir atteint la Loire, près de la cale de lancement symbolisée par le petit volume attenant.

Bien que massive depuis l'extérieur, le revêtement en acier déployé révèle des espaces assez lumineux depuis l'intérieur. Xavier Bouanchaud se demande pourquoi sont-ils les seuls à avoir utilisé ce matériau, si représentatif de l'histoire des chantiers navals tout proches, et pourquoi se sont-ils cantonnés à des matériaux aux teintes neutres et génériques - blanc, gris, noir - le lieu n'étant pas marquant dans ces opérations.

## **Lien avec Chemetoff**

Le peu de rapports entretenus avec Chemetoff leur plu, le projet n'a posé aucun problème, leurs sensibilités face au territoire se révélant assez proches. Les positions fermes de Chemetoff, son implication en faveur de la qualité et du confort jusque dans le cœur du projet architectural sont appréciées, de même que sa présence forte à chaque événement du projet, Chemetoff ayant même songé à résider sur Nantes pour mieux suivre le projet personnellement.

La différence de posture de Smets est évidente, le projet proposé étant moins facilement appropriable, l'urbaniste moins disponible et impliqué.